



NOTIFICACIÓN POR AVISO

FO-GJ-46

Versión 1

Chía, 7 de enero de 2025

Señora
MARIA ROSA PULIDO GARZÓN
Avenida Pradilla No. 6 – 33E
Chía

REFERENCIA: **NOTIFICACIÓN POR AVISO.**
(C.P.A.C.A, ARTICULO 69).
PROYECTO: Ampliación Avenida Pradilla Etapa 1 Fase 3.

Respetados Señores:

En cumplimiento a lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y ante la imposibilidad de realizar la diligencia de notificación personal de la citación realizada mediante radicado de salida IDUVI Nro. 20243000030561 del 16 de diciembre de 2024, remitida mediante guía Inter Rapidísimo No. 700145930376, se procede a notificarle por AVISO, el contenido de la OFERTA DE COMPRA No. 04 DE 2024 ***"POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA EL CARÁCTER ADMINISTRATIVO DE LA ADQUISICIÓN Y SE REALIZA UNA OFERTA DE COMPRA No. 04 DE 2024"***, documento que se anexa en copia íntegra en dos folios a doble cara y un folio sencillo, copia del avalúo comercial, copia de levantamiento topográfico y copia de normas de enajenación voluntaria y expropiación administrativa.

Se informa que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente a la entrega del presente aviso, en la dirección de destino registrada en el expediente.

Cordialmente,



LUISA MARÍA GÓMEZ CÓRDOBA
Jefe Oficina Jurídica y Contratación – IDUVI.



NOTIFICACIÓN POR AVISO

FO-GJ-46

Versión 1

AVISO DE NOTIFICACIÓN DE ACTO ADMINISTRATIVO

Acto Administrativo a Notificar: *OFERTA DE COMPRA No. 04 DE 2024 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA EL CARÁCTER ADMINISTRATIVO DE LA ADQUISICION Y SE REALIZA UNA OFERTA DE COMPRA No. 04 DE 2024."*

Persona a Notificar: **MARIA ROSA PULIDO GAZÓN** identificada con cédula ciudadanía 20465452, debidamente inscrita como titular del derecho real de dominio del bien inmueble identificado con cédula catastral 01-00-0214-0064-000 y folio de matrícula inmobiliaria 50N-424916.

Fundamento del Aviso: Imposibilidad de realizar la diligencia de notificación personal de la citación realizada mediante radicado de salida IDUVI Nro. 20243000030561 del 16 de diciembre de 2024, remitida mediante guía Inter Rapidísimo No. 700145930376.

LA JEFE OFICINA JURIDICA Y DE CONTRATACION DEL IDUVI

Hace saber que, mediante oficio de salida IDUVI Nro. IDUVI Nro. 20243000030561 del 16 de diciembre de 2024, dirigido la señora **MARIA ROSA PULIDO GARZÓN** identificada con cédula ciudadanía 20465452, debidamente inscrita y registrada como titular del derecho real de dominio del bien inmueble identificado con cédula catastral 01-00-0214-0064-000 y folio de matrícula inmobiliaria 50N-424916, según guía Inter Rapidísimo No. 700145930376, en el cual se comunicó que el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTION TERRITORIAL DE CHIA - IDUVI, expidió la *OFERTA DE COMPRA No. 04 DE 2024 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA EL CARÁCTER ADMINISTRATIVO DE LA ADQUISICION Y SE REALIZA UNA OFERTA DE COMPRA No. 04 DE 2024"*.

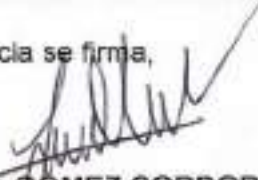
En dicha citación, se indicaron las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la notificación del acto administrativo a las personas interesadas.

Que en vista de la imposibilidad de notificar personalmente a la señora **MARIA ROSA PULIDO GARZÓN**; en aplicación a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a realizar la notificación por aviso de la ya referida Oferta de Compra Nro. 04 de 2024, siendo imperativo señalar que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Contra el acto que se notifica no procede ningún recurso de conformidad con lo establecido en los incisos 1º. del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y 4º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

La actuación se realiza en cumplimiento al Decreto 056 del nueve (09) de Octubre de dos mil catorce (2014), "Por el cual se fusiona el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Chia con el Banco Inmobiliario del Municipio de Chia y se estructura una nueva entidad", y en virtud a la transferencia de bienes, derechos y obligaciones para la nueva entidad denominada Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chia –IDUVI-.

Para constancia se firma,



LUISA MARIA GÓMEZ CORDOBA

WOODRUFF MEMORIAL

STATEMENT OF THE BOARD OF TRUSTEES

THE BOARD OF TRUSTEES OF THE WOODRUFF MEMORIAL FUND, INC., HAS THE HONOR TO ANNOUNCE THAT THE FUND HAS RECEIVED A CONTRIBUTION OF \$100,000 FROM THE UNIVERSITY OF CHICAGO.

THE CONTRIBUTION WAS MADE BY THE UNIVERSITY OF CHICAGO IN PARTIAL FULFILLMENT OF A COMMITMENT MADE BY THE UNIVERSITY IN 1954 TO SUPPORT THE RESEARCH OF DR. WOODRUFF.

THE BOARD OF TRUSTEES IS GRATEFUL TO THE UNIVERSITY OF CHICAGO FOR ITS GENEROUS CONTRIBUTION TO THE FUND AND HOPES THAT OTHERS WILL BE INSPIRED TO MAKE CONTRIBUTIONS OF THEIR OWN.

STATEMENT OF THE BOARD OF TRUSTEES

THE BOARD OF TRUSTEES OF THE WOODRUFF MEMORIAL FUND, INC., HAS THE HONOR TO ANNOUNCE THAT THE FUND HAS RECEIVED A CONTRIBUTION OF \$100,000 FROM THE UNIVERSITY OF CHICAGO. THE CONTRIBUTION WAS MADE BY THE UNIVERSITY OF CHICAGO IN PARTIAL FULFILLMENT OF A COMMITMENT MADE BY THE UNIVERSITY IN 1954 TO SUPPORT THE RESEARCH OF DR. WOODRUFF.

THE BOARD OF TRUSTEES IS GRATEFUL TO THE UNIVERSITY OF CHICAGO FOR ITS GENEROUS CONTRIBUTION TO THE FUND AND HOPES THAT OTHERS WILL BE INSPIRED TO MAKE CONTRIBUTIONS OF THEIR OWN.

THE BOARD OF TRUSTEES OF THE WOODRUFF MEMORIAL FUND, INC., HAS THE HONOR TO ANNOUNCE THAT THE FUND HAS RECEIVED A CONTRIBUTION OF \$100,000 FROM THE UNIVERSITY OF CHICAGO. THE CONTRIBUTION WAS MADE BY THE UNIVERSITY OF CHICAGO IN PARTIAL FULFILLMENT OF A COMMITMENT MADE BY THE UNIVERSITY IN 1954 TO SUPPORT THE RESEARCH OF DR. WOODRUFF.

THE BOARD OF TRUSTEES IS GRATEFUL TO THE UNIVERSITY OF CHICAGO FOR ITS GENEROUS CONTRIBUTION TO THE FUND AND HOPES THAT OTHERS WILL BE INSPIRED TO MAKE CONTRIBUTIONS OF THEIR OWN.

THE BOARD OF TRUSTEES OF THE WOODRUFF MEMORIAL FUND, INC., HAS THE HONOR TO ANNOUNCE THAT THE FUND HAS RECEIVED A CONTRIBUTION OF \$100,000 FROM THE UNIVERSITY OF CHICAGO. THE CONTRIBUTION WAS MADE BY THE UNIVERSITY OF CHICAGO IN PARTIAL FULFILLMENT OF A COMMITMENT MADE BY THE UNIVERSITY IN 1954 TO SUPPORT THE RESEARCH OF DR. WOODRUFF.

OFERTA DE COMPRA

POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA EL CARÁCTER ADMINISTRATIVO DE LA ADQUISICIÓN Y SE REALIZA UNA OFERTA DE COMPRA No. 04 DE 2024 (16 DE DICIEMBRE DE 2024)

INMUEBLE UBICADO EN LA PARTE URBANA DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA, EN LA AVENIDA PRADILLA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL No. 01-00-0214-0064-000 y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-424916

DISPOSICIONES DE ORDEN LEGAL

Que el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de 1999, dispone: *"Se garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio"*.

Que el artículo 287 de la referida Carta Magna determina que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, dentro de los límites de la Constitución y la Ley.

Que el Capítulo III de la Ley 9 de 1989 modificado por el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 establece el procedimiento para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 se considera que existen motivos de utilidad pública que permiten el uso de la expropiación por vía administrativa, entre otros, para los siguientes casos:

"(...) c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.

(...)

e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo. (...)"

Que el Honorable Concejo Municipal de Chía, en desarrollo de los artículos 63, 64 y 65 de la Ley 388 de 1997 expidió el Acuerdo Nro. 01 de 2007 y asignó al Alcalde Municipal, la competencia de declarar las condiciones especiales de urgencia que autoricen la procedencia para adelantar procesos de expropiación por la vía administrativa del derecho de propiedad y demás derechos reales que recaen sobre los inmuebles dentro de la jurisdicción territorial.

Que la Alcaldía Municipal de Chía expidió el Decreto Municipal 605 del 17 de octubre de 2024 **"POR EL CUAL SE ANUNCIA LA ADQUISICIÓN DE LOS PREDIOS REQUERIDOS EN EL DESARROLLO DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO DENOMINADO AMPLIACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA AVENIDA PRADILLA DEL MUNICIPIO DE CHÍA Y SE DICTANTAN OTRAS DISPOSICIONES"**.

OFERTA DE COMPRA

E INTERÉS SOCIAL Y LAS CONDICIONES DE URGENCIA FRENTE A LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS REQUERIDOS EN EL DESARROLLO DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO DENOMINADO AMPLIACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA AVENIDA PRADILLA DEL MUNICIPIO DE CHÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”, entre ellos sobre el bien inmueble identificado con cédula catastral 01-00-0214-0064-000 y folio de matrícula inmobiliaria 50N-424916, de conformidad con lo establecido en los Acuerdos Municipales Nros. 17 del 2.000 Plan de Ordenamiento Territorial vigente y 219 de 2024 *“Por medio del cual se adopta el plan de desarrollo para la vigencia 2024-2027 del municipio de Chía – Cundinamarca”*.

Que mediante el Decreto Municipal Nro. 056 de 2014 se creó el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía – IDUVI, estableciendo en el artículo 10, literal a), numeral segundo lo siguiente: *“Adquirir mediante compra, expropiación o a cualquier título, bienes inmuebles para cumplir los fines propuestos en virtud al artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y las normas que las modifiquen, adiciones, sustituyan y complementen”*.

Que de conformidad con lo definido por la Corte Constitucional, entre otras en la Sentencia C-1074 de 2002 y C-476 de 2007 en lo referente a los procesos de adquisición predial, señalo que el Estado debe garantizar una justa indemnización, para ello el IDUVI expidió las Resoluciones Nro. 37 y 38 de 2017 bajo la consideración que la indemnización tiene dos características, a saber: I) debe ser previa, esto es, pagada con anterioridad al traspaso del derecho de dominio, y II) debe ser justa, lo que conlleva que su fijación no se puede hacer de manera abstracta y general, sino que requiere la ponderación de los intereses de la comunidad y del afectado presentes en cada situación, es decir, el análisis de cada caso en particular.

Que el levantamiento topográfico del predio identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 50N424916 y cedula catastral Nro. 01-00-0214-0064-000 , fue realizado por parte de la Universidad Distrital en el año 2014, insumo ratificado hoy en día por el IDUVI, en el cual se determino un área total del predio de **TRESCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CON VEINTICINCO CENTÍMETROS CUADRADOS (333.25 m²)**, de los cuales la afectación parcial para la **AMPLIACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA AVENIDA PRADILLA DEL MUNICIPIO**, corresponde a una franja de terreno de **OCHENTA Y UN METROS CON SETETNA Y DOS CENTÍMETROS CUADRADOS (81.72 m²)**.

DISPOSICIONES DE LA OFERTA

En mi condición de Representante Legal del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía - IDUVI, conforme se acredita según Decreto de nombramiento No. 039 de fecha 05 de enero de 2024, cargo para el cual tomé posesión el mismo día 05 de enero 2024, entidad facultada para llevar a cabo los procesos de adquisición de predios **en nombre y en representación del Municipio de Chía** conforme al Decreto 56 de 2014; se **DETERMINA EL CARÁCTER ADMINISTRATIVO DE LA ADQUISICIÓN Y SE REALIZA UNA OFERTA DE COMPRA**, bajo las siguientes disposiciones:

PRIMERO: OBJETO: Determinar el carácter administrativo de la adquisición y se realiza una oferta de compra de conformidad con el ordenamiento legal establecido en la Ley 9 de 1989 modificada por la Ley 388 de 1997, a favor de **MARIA ROSA PULIDO GARZÓN** identificada con cédula de ciudadanía 20465452, sobre el inmueble que se describe en el numeral segundo del presente acto.



OFERTA DE COMPRA

SEGUNDO: IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:

| | |
|-----------------------------------|---|
| Matrícula Inmobiliaria: | 50N-424916 |
| Cédula Catastral: | 01-00-0214-0064-000 |
| Ubicación: | Avenida Pradilla |
| Título de adquisición: | Escritura pública Nro. 452 del 19 de octubre de 1977 otorgada en la Notaria Primera del Circulo de Chía |
| Área escritura: | 176 m ² |
| Área Registro topográfico: | 333.25 m ² |
| Área de afectación: | 81.72 m ² |
| Propietarios: | MARIA ROSA PULIDO GARZÓN |

LINDEROS GENERALES DEL PREDIO TOMADOS TEXTUALMENTE DE LA ESCRITURA PUBLICA 452 del 19 DE OCTUBRE DE 1977 OTORGADA EN LA NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE CHÍA:

"Por el frente, o SUR, partiendo del muro divisorio oriental, en cinco (5) metros, cuarenta y ocho centímetros con la carretera que de Bogotá conduce a Chia; por la parte de atrás ósea en NORTE, en donde se encuentra levantada una construcción, partiendo del muro divisorio oriental, en catorce metros, con setenta centímetros (14,70 mts), con propiedad del vendedor, parte en alambre y parte en tapia; por el OCCIDENTE, partiendo del linero SUR, con frente a la carretera en treinta y seis metros con cinco centímetros (36,05 mts) sin muro divisorio, hasta encontrar el lindero norte, también con propiedad del vendedor; y por el ORIENTE en treinta metros con sesenta y cinco centímetros (30,65 mts) muro divisorio de por medio, partiendo del lindero sur, con propiedad del señor HERMMAN LICHTENAUER".

LINDEROS GENERALES DEL PREDIO TOMADOS DEL REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 063/2014:

POR EL NORTE: Del mojón A al mojón B en una distancia de catorce metros con setenta y seis centímetros (14.76 m). **POR EL ORIENTE:** del mojón B al mojón C en una distancia de treinta y un metros con tres centímetros (31.03 m). **POR EL SUR:** del mojón C al mojón D en una distancia de cinco metros con noventa y cuatro centímetros (5.94 m). **POR EL OCCIDENTE:** del mojón D al mojón A en una distancia de treinta y siete metros con cuarenta y un centímetros (37.41 m), y encierra.

LINDEROS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE AFECTACIÓN TOMADOS DEL REGISTRO TOPOGRÁFICO:

POR EL NORTE: Del mojón E al mojón F en una distancia de nueve metros con veinticuatro centímetros (9.24 m). **POR EL ORIENTE:** Del mojón F al mojón C, en una distancia de doce metros con cuarenta y siete centímetros (12.47 m). **POR EL SUR:** Del mojón C al mojón D, en una distancia de cinco metros con noventa y cuatro centímetros (5.94 m). **POR EL OCCIDENTE:** Del mojón D al mojón E, en una distancia de diez metros con noventa y cuatro centímetros (10.94 m), y encierra.

TERCERO: DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble será destinado para el desarrollo

OFERTA DE COMPRA

del Municipio de Chía, de conformidad con los literales c y e del artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

CUARTO: PRECIO: El valor del precio indemnizatorio conforme al avalúo comercial realizado por la *Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca*, realizado por el Avaluador Profesional EDWIN FERNANDO AYERBE JARA identificado con cédula de ciudadanía 82390229 y registro nacional de avaluadores Nro. AVAL – 82390229, según radicado IDUVI No. 20245800035822 de fecha 10 de diciembre de 2024, corresponde a la suma de **CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE CORRIENTE (\$163.323.134)**, cuya definición se encuentra definida en el siguiente cuadro:

| VALOR DEL INMUEBLE | | | |
|---------------------------------------|----------------------|----------------|-----------------------|
| DESCRIPCIÓN | ÁREA M2 | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
| TERRENO | 81.72 m ² | \$ 1.910.000 | \$ 156.085.200 |
| MURO DE CERRAMIENTO SIN PAÑETE | 12.47 ml | \$ 109.000 | \$ 1.359.230 |
| MURO DE CERRAMIENTO CON PAÑETE Y REJA | 5.48 ml | \$ 176.000 | \$ 964.400 |
| VALOR COMERCIAL | | | \$ 158.408.910 |
| DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE | | | \$ 4.914.224 |
| TOTAL INDEMNIZACIÓN | | | \$163.323.134 |

PARÁGRAFO PRIMERO: El avalúo comercial se realizó de conformidad con el levantamiento topográfico, elaborado por parte Universidad Distrital.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de ser reconocido Lucro Cesante el IDUVI deberá realizar la retención en la fuente de acuerdo a la normatividad vigente.

PARÁGRAFO TERCERO: Los recursos para la adquisición del inmueble se encuentran amparados con cargo al Presupuesto General del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial IDUVI, conforme a los Certificados de Disponibilidad Presupuestal Nros. 2024000225 y 2024000226 de fecha 13 de diciembre de 2024 – Rubro: 2.4, Fuente: 1331- R.B. RECAUDO PROPIO – CESIONES TIPO A – SSF.

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de que sobre el predio objeto de adquisición, recaiga obligación por concepto de impuesto predial y/o cobro de plusvalía, es decir no se encuentre a Paz y Salvo por estos conceptos, al valor determinado a través del avalúo comercial efectuado para el bien inmueble, se descontará el valor correspondiente al pago de los mismos al momento de efectuarse el pago y se transferirá a la Secretaría de Hacienda Municipal, y/o se dará aplicación a lo indicado en la Ley 388 de 1997 artículo 80, 81 y subsiguientes, salvo el caso en que el propietario lo hubiese efectuado.

QUINTO: FORMA DE PAGO Y ENTREGA: La forma de pago del precio indemnizatorio y las condiciones de entrega del inmueble se establecerán en la promesa de compraventa y/o en la escritura pública suscrita por las partes, momento para el cual se requiere copia de la cédula de ciudadanía, registro único tributario de cada uno de los propietarios y certificación de cuenta de ahorros o corriente expedida por entidad bancaria en la cual se autorice realizar el pago.

OFERTA DE COMPRA

SEXTO: TRÁMITE DE EXPROPIACIÓN: Si transcurridos treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente oferta, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, o habiéndose llegado se incumpliere por parte del propietario, se dispondrá mediante acto motivado el trámite de la expropiación administrativa.

SÉPTIMO: ANEXOS: Normas sobre enajenación voluntaria, copia de registro topográfico Nro. 063/2014, y avalúo comercial.

OCTAVO: INSCRIPCIÓN: Se oficiará la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, a través del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial - IDUVI, para que se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-424916 la oferta que mediante el presente acto se realiza sobre el inmueble antes descrito, según lo señalado en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997.


NOVENO: NOTIFICACIONES Y RECURSOS: El presente acto se notificará al titular del derecho de propiedad de conformidad con lo señalado en el artículo 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso y Administrativo y contra este no procede ningún recurso de acuerdo a lo establecido en los incisos 1º del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y 4º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.



JAIME EDUARDO MUÑOZ VERA
Gerente

Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía - IDUVI
Quien actúa en nombre y representación del
Municipio de Chía identificado con NIT. 899999172-8

Proyectó: Diego Andrés Cifuentes Olarte – Contratista IDUVI
Revisó: Jeyson Hernando Sánchez Romero – Subgerente de Desarrollo
Revisó y aprobó: Luisa María Gómez – Jefe Oficina Jurídica y de Contratación
Archivar en: Expediente RT1 Avenida Pradilla.



STATE OF TEXAS

County of ... State of Texas

Know all men by these presents...

That the undersigned...

Witness my hand and seal...

[Signature]

STATE OF TEXAS

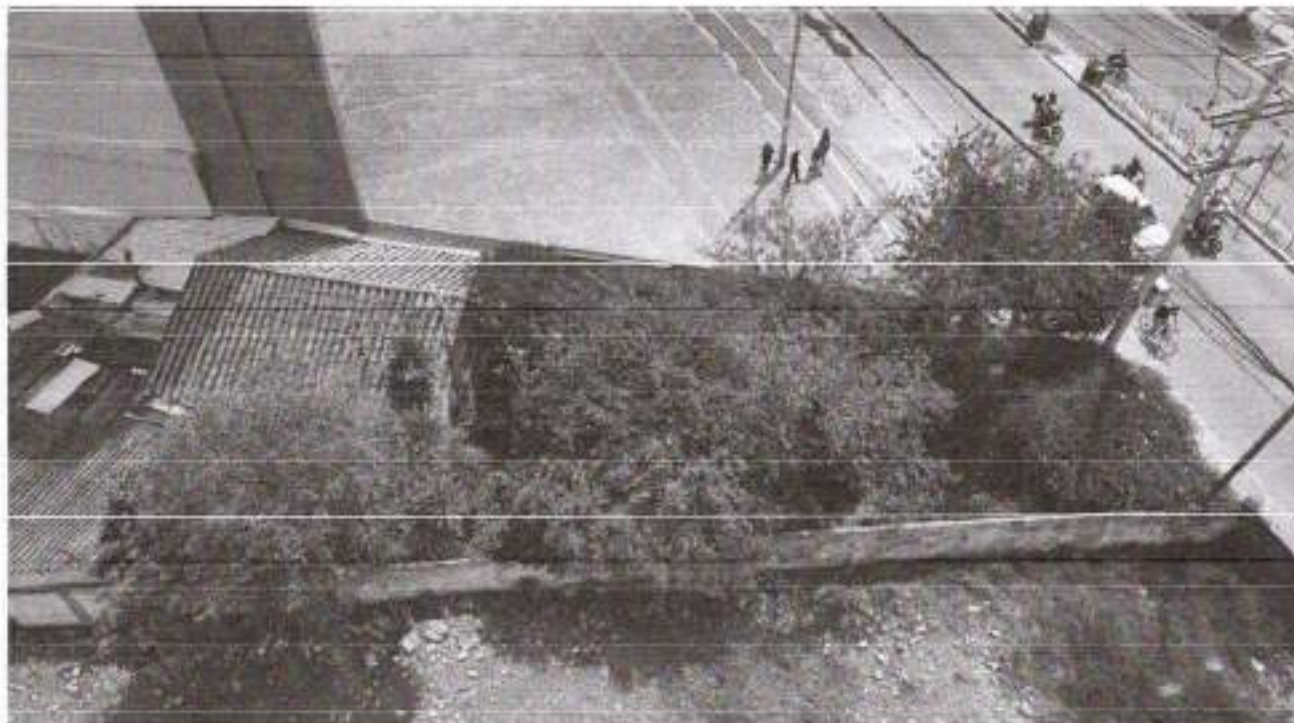
County of ... State of Texas

Witness my hand and seal...

AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO No. 112-24

PREDIO URBANO
EL ROSAL
CHÍA – CUNDINAMARCA
COLOMBIA



SOLICITADO POR:
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO VIVIENDA Y GESTIÓN TERRITORIAL
IDUVI

BOGOTÁ, DICIEMBRE DE 2024



Gobernación de
Cundinamarca

Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y de servicios de
Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre
Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

📍 Cundinamarca 📍 @CundinamarcaCol
www.cundinamarca.gov.co

AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO No. 112-24

PREDIO URBANO
EL ROSAL
CHÍA – CUNDINAMARCA
COLOMBIA

SOLICITADO POR:

Instituto de desarrollo urbano vivienda y
gestión territorial IDUVI.

BIEN A AVALUAR:

Lote en el perímetro urbano ubicado en
el municipio de Chía, Cundinamarca.

FECHA:

Diciembre del 2024



Gobernación de
Cundinamarca

Agencia Logística de gestión inmobiliaria y de servicios de
Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre
Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

📍 Cundinamarca 📍 Cundinamarca
www.cundinamarca.gov.co

CONTENIDO

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | INFORMACIÓN BÁSICA..... | 7 |
| 1.1 | SOLICITANTE..... | 7 |
| 1.2 | TIPO DE BIEN INMUEBLE | 7 |
| 1.3 | IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN | 7 |
| 1.4 | RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR..... | 7 |
| 1.5 | FECHAS DEL ESTUDIO..... | 7 |
| 1.6 | BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR | 7 |
| 1.6.1 | Bases de la Valuación..... | 7 |
| 1.6.2 | Definición y Tipo de Valor | 8 |
| 1.7 | DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES DEL OBJETO DE VALORACIÓN 8 | |
| 1.7.1 | Tipo de Propiedad..... | 8 |
| 1.7.2 | Identificación de los propietarios | 8 |
| 1.7.3 | Título de Adquisición..... | 8 |
| 1.8 | IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS | 8 |
| 1.8.1 | País de Ubicación | 8 |
| 1.8.2 | Departamento | 8 |
| 1.8.3 | Municipio..... | 8 |
| 1.8.4 | Dirección | 8 |
| 1.9 | DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO | 10 |
| 2 | INFORMACIÓN DEL SECTOR..... | 11 |
| 2.1 | LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR..... | 11 |
| 2.2 | DELIMITACIÓN URBANÍSTICA..... | 11 |
| 2.3 | BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES | 11 |
| 2.4 | DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS..... | 11 |
| 2.5 | USOS PREDOMINANTES..... | 12 |
| 2.6 | EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR..... | 12 |



| | | |
|--------|--|----|
| 2.7 | ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA | 12 |
| 2.8 | VÍAS DE ACCESO | 12 |
| 2.8.1 | Equipamiento de la red vial | 12 |
| 2.8.2 | Estado de conservación | 12 |
| 2.9 | AMOBAMIEN TO URBANO | 12 |
| 2.10 | TOPOGRAFÍA | 12 |
| 2.11 | SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO | 13 |
| 2.11.1 | Tipo de transporte público | 13 |
| 2.11.2 | Cubrimiento | 13 |
| 3 | ASPECTOS JURÍDICOS | 14 |
| 3.1 | PROPIETARIOS | 14 |
| 3.2 | TÍTULO DE ADQUISICIÓN | 14 |
| 3.3 | FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA | 14 |
| 3.4 | IDENTIFICADOR CATASTRAL | 14 |
| 3.5 | OBSERVACIONES | 14 |
| 4 | DESCRIPCIÓN DEL TERRENO EN ESTUDIO | 15 |
| 4.1 | UBICACIÓN DEL TERRENO | 15 |
| 4.2 | ÁREA TOTAL DE TERRENO | 15 |
| 4.3 | ÁREA REQUERIDA OBJETO DE LIQUIDACION | 15 |
| 4.4 | ÁREA DE CONSTRUCCION | 16 |
| 4.5 | LINDEROS GENERALES DEL TERRENO | 17 |
| 4.6 | TOPOGRAFÍA Y RELIEVE | 17 |
| 4.7 | FORMA GEOMÉTRICA | 17 |
| 4.8 | DISPOSICIÓN | 17 |
| 4.9 | FRENTES SOBRE VÍAS PÚBLICAS | 17 |
| 4.10 | AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS | 17 |
| 4.11 | VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO | 17 |
| 4.12 | SERVICIOS PÚBLICOS | 17 |



| | | |
|------|---|----|
| 5 | REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA..... | 18 |
| 6 | IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTAS A LA CATEGORÍA PRINCIPAL..... | 49 |
| 6.1 | BIENES INMUEBLE..... | 49 |
| 6.2 | BIENES MUEBLES..... | 49 |
| 7 | DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN | 50 |
| 8 | DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS..... | 51 |
| 8.1 | PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS..... | 51 |
| 8.2 | IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD | 51 |
| 8.3 | SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES | 51 |
| 8.4 | SEGURIDAD..... | 51 |
| 8.5 | PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS..... | 51 |
| 9 | DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES | 52 |
| 10 | DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS | 53 |
| 10.1 | METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA | 53 |
| 10.2 | JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA | 54 |
| 10.3 | MEMORIA DE CÁLCULOS..... | 54 |
| 10.4 | COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA..... | 58 |
| 10.5 | PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN | 58 |
| 10.6 | CONCEPTO DE GARANTÍA (SOLO SI SE HA SOLICITADO)..... | 59 |
| 11 | DETERMINACIÓN DE INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE | 60 |
| 11.1 | DAÑO EMERGENTE | 61 |
| 11.2 | LUCRO CESANTE..... | 69 |
| 12 | AVALÚO COMERCIAL | 70 |
| 12.1 | INMUEBLE VALORADO | 70 |



| | | |
|------|--|----|
| 12.2 | FECHA DEL INFORME..... | 70 |
| 12.3 | CUADRO DE VALOR..... | 70 |
| 12.4 | VALOR EN LETRAS: CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS M/CTE..... | 70 |
| 12.5 | COSTO INDEMNIZACIÓN DAÑO EMERGENTE..... | 71 |
| 13 | DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO | 72 |
| 14 | REGISTRO FOTOGRAFICO | 73 |
| 15 | ACREDITACIONES | 77 |
| 16 | ANEXO..... | 82 |
| 16.1 | PLANOS..... | 82 |

Fin de página.



1 INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1 SOLICITANTE

Instituto De Desarrollo Urbano Vivienda Y Gestión Territorial IDUVI

1.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE

Lote al interior del perímetro urbano de Chía, Cundinamarca.

1.3 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

1.1.1. Objeto de la Valuación

Estimar el valor comercial de un predio ubicado en el área urbana de Chía, Cundinamarca.

1.1.2. Nombre del predio: El Rosal.

1.4 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

Nota 1: Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten a los bienes inmuebles en estudio, así como a la tradición o titularidad de estos.

Nota 2: Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.5 FECHAS DEL ESTUDIO

1.5.1 Fechas de Aporte de Documentos

Noviembre de 2024.

1.5.2 Fecha de Visita Técnica

Noviembre de 2024.

1.5.3 Fecha del Informe Valuatorio

Diciembre de 2024.

1.5.4 Fecha de Aplicación del Informe Valuatorio

Diciembre de 2024.

1.6 BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

1.6.1 Bases de la Valuación.

El presente avalúo fue realizado en base a la definición del Valor de Mercado, y ha sido elegida porque es bajo ese fundamento que se debe dar el valor comercial de venta al inmueble que aquí nos ocupa.



1.6.2 Definición y Tipo de Valor

Valor de Mercado: Cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

1.7 DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES DEL OBJETO DE VALORACIÓN

1.7.1 Tipo de Propiedad

Propiedad real de dominio sobre un predio urbano.

1.7.2 Identificación de los propietarios

PULIDO GARZON MARIA ROSA CC 20465452.

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 09-11-1977 Radicación: 1977-80732
 Doc: ESCRITURA 452 del 1977-10-19 00:00:00 NOTARIA de CHIA VALOR ACTO: \$47.000
 ESPECIFICACION: 101 COMPRA VENTA
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: JAMAICA DONOSO TOMAS CC 7492713
 A: PULIDO GARZON MARIA ROSA CC 20465452 X

Fuente: Conforme a la información contenida en Consulta VUR de la matrícula inmobiliaria No. 50N-424916 con fecha de expedición 17 de septiembre de 2024, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chía, Cundinamarca.

1.7.3 Título de Adquisición.

Escritura Publica No. 452 con fecha del 1977/11/19 radicada en la notaría de Chía.

1.8 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

1.8.1 País de Ubicación

Colombia.

1.8.2 Departamento

Cundinamarca.

1.8.3 Municipio

Chía.

1.8.4 Dirección

De acuerdo con la información contenida en la Consulta VUR, la dirección jurídica del predio es "Sin Dirección El Rosal".

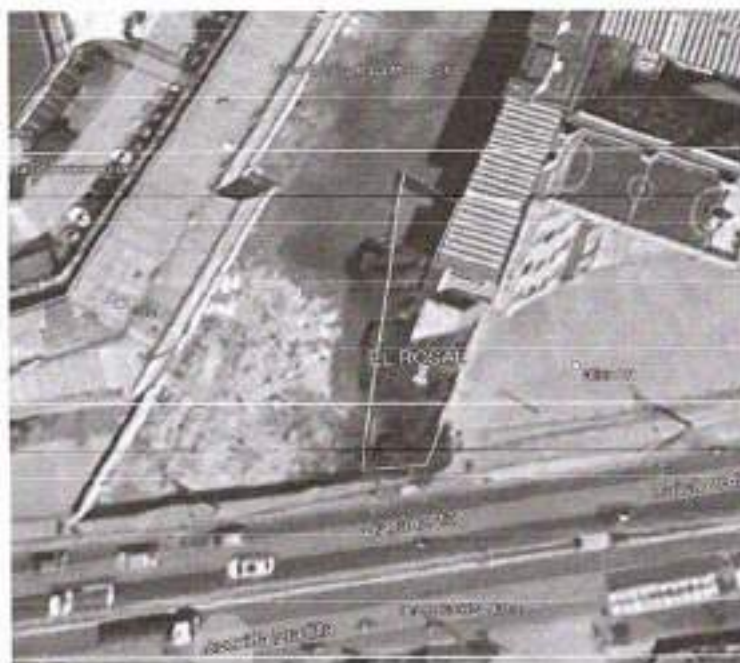
Fin de página.



UBICACIÓN DEL PREDIO



UBICACIÓN ESPECIFICA



Imágenes tomadas de Google Earth.



Gobernación de
Cundinamarca

Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y de servicios de
Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre
Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1555 - 749 1541

 CundinamarcaCol
 @CundinamarcaCol
www.cundinamarca.gov.co

1.9 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Consulta VUR de la matrícula inmobiliaria No. 50N-424916 con fecha de expedición 17 de septiembre de 2024, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chía, Cundinamarca.
- Concepto de Norma Urbanística. **(Otorgado el 08 de octubre de 2024)**
- Certificado de Desarrollabilidad de área remanente por parte de la Secretaria de Planeación. **(Otorgado el 18 de septiembre de 2024).**
- Levantamiento Topográfico del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía – Cundinamarca con fecha de enero del 2014.
- Escritura Publica No.452 con fecha del 1977-10-19 radicada en la notaría de Chía

Fin de página.



2 INFORMACIÓN DEL SECTOR

2.1 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

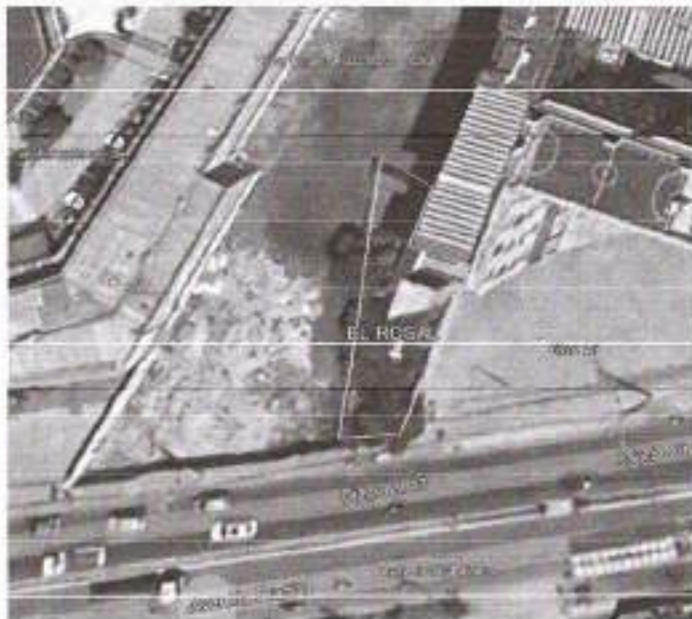


Imagen tomada de Google Earth.

Inmueble ubicado en el sector urbano del municipio de Chía en la parte nor oriental del mismo municipio, dentro del perímetro urbano de Chía.

2.2 DELIMITACIÓN URBANÍSTICA

NORTE: Calle 24.

SUR: Avenida Pradilla 6.

ORIENTE: Vía Nacional, Cajicá - Chía.

OCCIDENTE: Carrera 5 Este.

2.3 BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES

El inmueble cuenta con cercanías a variedad de usos múltiples.

2.4 DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

El sector de localización del inmueble objeto de estudio cuenta con todas las redes de servicios públicos básicos y complementarios tales como energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, gas natural, telefonía, alumbrado público y recolección de basuras.



2.5 USOS PREDOMINANTES

El sector urbano donde se ubica el predio corresponde a una zona de la ciudad que predomina su uso mixto entre comercio de servicios y atención al público en las vías principales, también el uso residencial (en las manzanas internas del sector).

Predominan edificaciones de tipo residencial desarrolladas en cinco a más de diez niveles, las cuales cuentan en gran cantidad con comercio en los primeros niveles.

2.6 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

Al interior del sector de localización y en sectores aledaños se cuentan los siguientes

hitos o edificaciones de mayor relevancia:

- Centro comercial Plaza Mayor.
- Centro Comercial Centro Chía.
- Conjuntos Residenciales.

2.7 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Sin Información.

2.8 VÍAS DE ACCESO

2.8.1 Equipamiento de la red vial

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, en razón a que cuenta de manera directa con:

Avenida Pradilla 6.

2.8.2 Estado de conservación

Las vías principales en general presentan buen estado de conservación.

2.9 AMOBLAMIENTO URBANO

El sector que posee infraestructura completa tiene andenes y sardineles en concreto, alumbrado público. En cuanto a las áreas de uso público, es de anotar que su presencia es deficiente contando apenas con algunos parques de escala local.

2.10 TOPOGRAFÍA

El sector presenta una topografía totalmente plana con pendientes inferiores al 3%.



2.11 SERVICIO DE TRANSPORTE PUBLICO

2.11.1 Tipo de transporte publico

Transporte público tradicional

2.11.2 Cubrimiento

Transporte público tradicional hasta altas horas de la noche.

FIN DE PAGINA.



3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIOS

PULIDO GARZON MARIA ROSA CC 20465452.

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 08-11-1977 Radicación: 1977-90732

Doc: ESCRITURA 452 del 1977-10-19 00:00:00 NOTARIA de CHIA VALOR ACTO: \$47.000

ESPECIFICACION: 101 COMPRA VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)

DE: JAMAICA DONOSO TOMAS CC 7492713

A: PULIDO GARZON MARIA ROSA CC 20465452 X

Fuente: Conforme a la información contenida en Consulta VUR de la matrícula inmobiliaria No. 50N-424916 con fecha de expedición 17 de septiembre de 2024, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chía, Cundinamarca.

3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Publica No. 452 con fecha del 1977/11/19 radicada en la notaría de Chía.

3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

| DIRECCIÓN PREDIO | FOLIO DE MATRICULA |
|------------------------|--------------------|
| SIN DIRECCION EL ROSAL | 50N-424916 |

3.4 IDENTIFICADOR CATASTRAL

| DIRECCIÓN PREDIO | NUMERO CATASTRAL NACIONAL |
|------------------------|--------------------------------|
| SIN DIRECCION EL ROSAL | 251750100000002140064000000000 |

3.5 OBSERVACIONES

- Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos

Fin de página.



4 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO EN ESTUDIO

4.1 UBICACIÓN DEL TERRENO

Inmueble ubicado en el sector urbano del municipio de Chía en la parte nor oriental del mismo municipio, exactamente dentro del perímetro urbano de Chía con nomenclatura: Sin Dirección El Rosal.



Imagen tomada de Google Earth.

4.2 ÁREA TOTAL DE TERRENO

| DESCRIPCIÓN | ÁREA EN m ² |
|---|------------------------|
| Levantamiento Topográfico del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía – Cundinamarca con fecha de enero del 2014 | 333,26 |

4.3 ÁREA REQUERIDA OBJETO DE LIQUIDACION

El área requerida corresponde como objeto de adquisición de IDUVI para el desarrollo de obra pública correspondiente a Vías Proyectadas.

| DESCRIPCIÓN | ÁREA EN m ² |
|----------------|------------------------|
| AREA REQUERIDA | 81,72 |

Fuente: Solicitud de alcance suministrado por el cliente.



4.4 ÁREA DE CONSTRUCCION

Dentro del inmueble se encuentra una construcción anexa, se trata de un muro de contención o de cerramiento de una parte del predio .

| DESCRIPCIÓN | ÁREA EN METROS LINEALES |
|---------------------------|-------------------------|
| Muro de cerramiento Total | 18,41 |

| DESCRIPCIÓN | IMAGEN |
|---------------------------------------|--|
| MURO DE CERRAMIENTO SIN PAÑETE |  |
| MURO DE CERRAMIENTO CON PAÑETE Y REJA |  |

Fuente: Solicitud de alcance suministrado por el cliente.

4.5 LINDEROS GENERALES DEL TERRENO

LOTE DE TERRENO EL ROSAL CON UNA EXTENSION DE 176.00 MTS.2 Y LINDA: POR EL FRENTE: O SUR: PARTIENDO DEL MURO DIVISORIO ORIENTAL EN 5.00 MTS. CON LA CARRERA QUE DE BOGOTA CONDUCE A CHIA. POR LA PARTE DE ATRAS O SEA POR EL NORTE EN DONDE SE ENCUENTRA LEVANTADA UNA CONSTRUCCION. PARTIENDO DEL MURO DIVISORIO ORIENTAL, EN 14.70 MTS. CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR. PARTE EN ALAMBRE Y PARTE EN TAPIA. POR EL OCCIDENTE: PARTIENDO DEL LINDERO SUR CON FRENTE A LA CARRETERA EN 36.06 MTS. SIN MURO DIVISORIO, HASTA ENCONTRAR EL LINDERO NORTE, TAMBIEN CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR. Y POR EL ORIENTE: EN 30.66 MTS. MURO DIVISORIO DE POR MEDIO. PARTIENDO DEL LINDERO SUR, CON PROPIEDAD DEL SE/OR HERNAN LICHTENAUER.-

Fuente: Consulta VUR de la matrícula inmobiliaria No. 50N-424916 con fecha de expedición 17 de septiembre de 2024, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chía, Cundinamarca.

4.6 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

El predio en estudio presenta una topografía completamente plana con pendientes inferiores al 3%.

4.7 FORMA GEOMÉTRICA

Lote de terreno de forma irregular.

4.8 DISPOSICIÓN

Predio de disposición medianera.

4.9 FRENTES SOBRE VÍAS PÚBLICAS

Con el costado sur de la Avenida Pradilla 6.

4.10 AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

Ninguna.

4.11 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO

Avenida Pradilla 6: Vía tipo V-3. En buen estado de conservación y de mantenimiento.

4.12 SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble cuenta con las acometidas de Energía, Acueducto y Alcantarillado, sin embargo, se desconoce si ya cuenta con la prestación de los servicios independientes.

Fin de página.

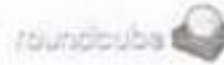


5 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Fundación Editorial - Respuesta radicado: 20240000032296

<https://www.cundinamarca.gov.co/contenidos/2024/09/24/20240000032296>

Asunto: **Respuesta radicado: 20240000032296**
 De: Dirección de Ordenamiento Territorial <ordenamientoterritorial@chia.gov.co>
 Destinataria: <contactos@chia.gov.co> <contactos@chia.gov.co>
 Cc: <contactos@chia.gov.co> <contactos@chia.gov.co>
 Fecha: 2024-09-24 14:49



- K0a7ad0sm00240000032296 (sema, 4sema, 4sema.pdf) (1,1 MB)
- SCANA 409 2007-641.F00

Chia, 24 de octubre de 2024

Asunto radicado:



A continuación envío respuesta a su solicitud.

FAVOR NO CONTESTE EL PRESENTE CORREO. CUALQUIER PETICIÓN, REMITIRLA AL CORREO ELECTRÓNICO OFICIAL DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA <contactos@chia.gov.co>, O RADICARLA DE MANERA PRESENCIAL EN LOS PUNTOS DE ATENCIÓN AL CIUDADANO Y ORIENTACIÓN (PACOI).

Cordialmente,

Dirección de Ordenamiento Territorial y Planeación
 Secretaría de Planeación

Nº: 20240000032296/22





Secretaría de
PLANEACIÓN

Oficina de
Gestión Inmobiliaria
y Servicios

013 (322)99953226) C.O.T.P. 2944-2026

Página 1 de 2

Chia, 8 de octubre 2018

Distrito
LUISA MARIA GÓMEZ CORDOBA
Jefe Oficina Jurídica y de Conciliación
Vicerrecto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial Chia (DUV)
Correo Electrónico: juridico@ciudaddechia.gov.co

Asunto: Responde a la solicitud de norma urbanística, Acuerdo No. 01000130364000.

Respetado Ciudadano

En atención a su solicitud, se da respuesta en los siguientes términos:

• Concepto de norma urbanística:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Nacional 1577 de 2015 se encuentra el Concepto de norma urbanística de la siguiente manera:

"5. Concepto de norma urbanística. La norma urbanística se refiere a los proyectos urbanos, a su vez, incluye a todas aquellas que establezcan la forma de uso del suelo, las zonas de desarrollo urbano, el uso del suelo, el nombre comercial y demás aspectos relativos a un predio que se le va a construir o renovar. La suscripción de este concepto no impide dentro de lo procedente a su publicación y la salida de cualquier documento técnico que haga parte de cualquier procedimiento".

Así mismo, lo propio que a través del Acuerdo 17 del 18 de julio de 2000, se adoptó el plan de ordenamiento territorial del municipio de Chia.

Por otra parte, mediante el Acuerdo 100 del 25 de junio de 2015, se adoptó el ordenamiento general y ajustes al plan de ordenamiento territorial - POT - del municipio de Chia - Cundinamarca, adoptado mediante Acuerdo 17 de 2000.

Subsecuentemente el Juzgado Primero Administrativo Civil de Zipaquirá, se dio el Auto de Suspensión Provisional del Acuerdo 100 de 2015, el cual por su parte de 2015 sobre el proyecto urbanístico de ciudad desde 2599933300120183001500. El auto de suspensión fue revocado por el auto número 10 del 23 de abril de 2018, en consecuencia, la suspensión provisional quedó revocada y al día a fecha el 24 de abril de 2018, decisión confirmada en segunda instancia por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca sesión primera - Suspensión 10 del 18 de julio de 2018.

En consecuencia con lo anterior, se debe tener presente que el artículo 51 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, prevé que, salvo norma expresa en contrario, los actos administrativos en trámite serán obligatorios mientras no fueren anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Por tanto, obligatorios y, por lo tanto, no podrán ser ejecutados en los siguientes casos: 1. Cuando estén suspendidos provisionalmente sus efectos por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. 2. 3.

En este orden de ideas y toda vez que Acuerdo 100 de 2015 se encuentra expedido, el mismo no produce efectos y no podrá aplicarse a ningún procedimiento administrativo iniciado con anterioridad a la fecha de firma de la medida cautelar. Si bien, el Acuerdo 100 de 2015 otorgó expresamente, por su naturaleza consultiva, el Acuerdo 17 de 2000, si del suspendido los efectos hace el tenor del acuerdo 100, incluido el de su cláusula derogatoria, se entiende que la derogatoria del Acuerdo 17 de 2000 resulta ineficaz y que

Correo: info@ciudaddechia.gov.co
Tel: (322) 999 4001 Ext. 21100116
www.ciudaddechia.gov.co
www.planeacionciudaddechia.gov.co



Gobernación de
Cundinamarca

Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y de servicios de
Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53, Torre
Beneficencia Piso 3, Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

Correos: info@ciudaddechia.gov.co
ciudaddechia@ciudaddechia.gov.co
www.ciudaddechia.gov.co



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y FLUVIAL

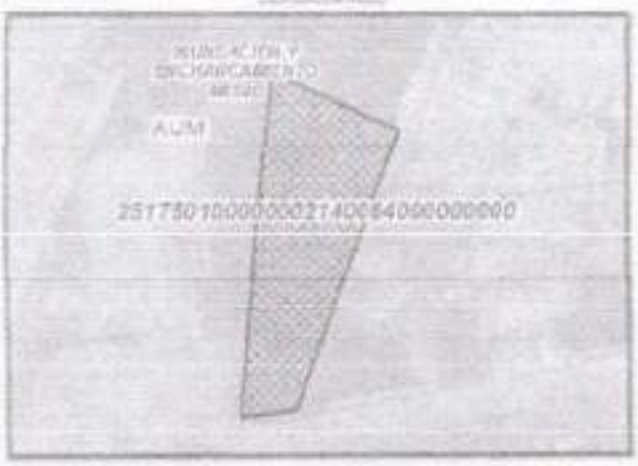
Página 1 de 1

CERTIFICADO DE RIESGO DE PREZUM

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN - DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y FLUVIAL

INFORMA QUE

El predio identificado con cédula catastral 2577501000000214005400000000 y matrícula inmobiliaria 320-424818 ubicado en el CASCO URBANO del municipio de Chia, Anejo con el Acuerdo 17 del 2000 Plan de Ordenamiento Territorial del municipio, se encuentra en ÁREA DE USO MÚLTIPLE (AUM) y de acuerdo con la Plano 15: Estructura general del territorio a 2000 para el Municipio de Chia del Acuerdo 17 del 2000 ESTÁ UBICADO EN ZONA DE ARENAMA MEDIA POR INUNDACIÓN Y ENCHARCAMIENTO, lo cual se puede observar a continuación:



Mapa 1: Ubicación del predio dentro de zona de riesgo por inundación y encharcamiento

El cumplimiento de lo establecido en el artículo primero 1 del 2023 de la Secretaría de Planeación en el orden de identificar los riesgos de inundación y encharcamiento en el presente documento se fundamenta en el artículo primero de la Ley 1712 de 2014 que establece que la Secretaría de Planeación y Encharcamiento requiere la información de Estudios Ordenados de Riesgo Ambiental con el contenido en los artículos 232, 318, 322 y 323 y subsecuentes del Decreto 1073 de 2015.

Se otorga a este fin la ayuda de INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTIÓN TERRITORIAL DE CHIA, IUVI, ubicada a través del oficio 2534000021401 dentro del municipio de Chia, Cundinamarca, a las 8 horas de la mañana del día 20 de mayo del año 2024.

[Signature]
Ing. HÉCTOR ENRIQUE BUEZ PALACIOS
Gerente de Ordenamiento Territorial y Fluvial
Ciudad de Bogotá

Se otorga por vía de la Señora Evelyn Salgado Profesora Especialista de S. T. y T. A. ubicada en Av. Mayor David Ruiz Pezón Ciudad de Bogotá, Cundinamarca.

Carrera 10 N° 9-72 CC. El Centro
Bogotá, D.C. Tel: 4444 54 2113-2114
cundinamarca@ciudadchiamunicipal.gov.co
www.ciudadchiamunicipal.gov.co



Gobernación de Cundinamarca

Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y de servicios de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3, Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541
@Cundinamarca @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co



GOBERNACIÓN
DE CHIA
2024 - 2027

Secretaría de
PLANEACIÓN

División de
DOCUMENTACIÓN TÉCNICA
Y LEGAL

013-2024-000012289
S.O.T.N. 2017-2024

Página 1 de 2

Ciudad, 8 de octubre 2024.

Destinatario:

LISA MARÍA GÓMEZ CORDOBA

Jefe Oficina Jurídica y de Contratación

Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial Chía (IDUV)

Correo Electrónico: lgomez@iduvchia.gov.co

Asunto: Respuesta a la solicitud de norma urbanística, riesgo y reservas viarias del predio No. 012000142004000

Precedente Destinatario:

En atención a su solicitud, se da respuesta en los siguientes términos:

En respuesta a su solicitud relacionada con las proyecciones viarias para la adquisición de los predios involucrados en el ampliación de la Avenida Pradilla, me permito informar que se adjuntan las proyecciones viarias correspondientes, basadas en las fichas prediales elaboradas en el marco del Contrato 2013-CT-214, con base en estos estudios el IDUVI elaboró las fichas prediales que identifican las áreas de reserva viaria requeridas para la ampliación. Estas fichas fueron recogidas dentro de Decreto Municipal 32 de 2016 y el Decreto 388 de 2023.

De igual manera, la información de las fichas prediales fue ratificada mediante la Resolución 4390 del 03 de octubre de 2023, la cual precisa el trazado y las zonas de reserva viaria para el desarrollo de la zona 1 del proyecto de mejoramiento y ampliación de la Avenida Pradilla, y se tomaron otras determinaciones. A continuación, se ratificaron el área afectada según la ficha predial y la ficha predial rescatada del Contrato 2013-CT-214 y la resolución 4390 de 2023.

Tabla 1. Proyecciones Viales

| Módulo Involucrado | Área Afectada | Área Afectada (m ²) según Fichas Prediales | Fichas Prediales Involucradas |
|--------------------|----------------|--|-------------------------------|
| 01420014 | 01420014-00001 | 81 | 81 |

Fuente: Fichas Prediales (Leyen 1015/1017/2014 / Resolución 4390/2023)

Es importante resaltar que las proyecciones viarias actuales están sujetas a estudios técnicos definitivos, los cuales deberán realizarse conforme a lo establecido en la Ley 1882 de 2013. Por lo cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Esto implica que dichas proyecciones podrán ser ajustadas en función de los datos de dichos estudios, y que cualquier proceso de adquisición de predios deberá ceñirse a las disposiciones de la misma Ley, que regula la gestión y adquisición predial en el mercado Tierras, Capítulos

Carrera 15 No. 672 CC. E-Corinto
P.O. BOX 2423 C.A. 11132114



Gobernación
Cundinamarca

Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y de servicios de
Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre
Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535- 749 1541

@CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHIA (CUNDINAMARCA)

ACUERDO N° 17 DEL 2000 SANCION EJECUTIVA ()

"Por el cual se adapta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chia (Cundinamarca)"

NORMA URBANÍSTICA ÁREA USO MÚLTIPLE (AUM)

Artículo 98. Área Uso Múltiple (AUM)

| | |
|---|--------------------|
| ÁREA USO MÚLTIPLE | [Ver 2] |
| La zonificación como tal en el plano No. 7 - Zonificación | |
| USO PRINCIPAL Comercial I y II, institucional I y II. | |
| USOS COMPATIBLES Residencial | |
| USOS CONDICIONADOS Industrial I, Comercial II, Institucional II | |
| USOS PROHIBIDOS Industrial I y II, actividades que generen ruidos de impacto ambiental. | |
| NORMAS ESPECÍFICAS | |
| LOTE MÍNIMO: Vivienda, comercio I, institucional I e industrial I: 100.00 m ² , comercio II y II, Institucional II y II: 750.00 m ² | |
| FRENTE MÍNIMO: 7.00 m. para lotes de 100.00 m ² y 20.00 para lotes mayores de 750.00 m ² | |
| NÚMERO DE PISOS: 3 sobre V-4 y V-3 4 pisos. | |
| ASLAMIENTO ANTERIOR: 3.00 m. sobre V-4 y V-3 5.00 m. | |
| ASLAMIENTO POSTERIOR: 3.00 m. en lotes esquinas se exigirá patios con área mínima de 12 m ² y lado mínimo de 3.00 m. | |
| ASLAMENTOS LATERALES: No se exigen. | |
| VOLADOS: 0.50 m. sobre V-4 y V-3 0.40 m. | |
| CERRAMIENTO ANTERIOR: Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 1.00 máximo, cerramiento transparente. | |
| CERRAMIENTO POSTERIOR: 2.50 m. de altura máxima. | |
| ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Vivienda: 0.6; otros usos 0.7. | |
| ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: El resultante de la aplicación de índice de ocupación, aslamentos y alturas permitidos. | |
| NÚMERO DE PARQUEOS: | Según Artículo 75. |
| DESIGN TIPO A: | Según Artículo 58. |
| DESIGN TIPO B: | Según Artículo 74. |
| El comercio y las construcciones institucionales e industriales reserbande de manera individual y colectiva es dect, con otros comercios existentes, el permiso, se ana en su sitio o en áreas cercanas a distancias no mayores de 200 metros. | |
| El aslamiento anterior no podrá utilizarse en ningún tipo de proyección del negocio. | |
| Se podrán construir pisos adicionales aplicando las bonificaciones por mayor índice de ocupación así: 1 piso adicional por cada 2% adicional de área libre; de la misma manera, por cada piso adicional se deberá garantizar un metro adicional de aslamiento anterior y posterior. | |
| El comercio que requiere de mayor cantidad de parqueos tales como discotecas, librerías, supermercados, etc. deberá incrementar el número de parqueos en un sitio propio o alquilado en proporción de 1 por cada 20 metros cuadrados de construcción. | |
| Para vivienda el área mínima deberá: 20 metros cuadrados (M ²), número de alturas: 3 | |
| Las urbanizaciones de edificios 5 y 6 destinarán el 10% del área para urbanizable a vivienda de interés social, según el numeral 4 del artículo 59. | |
| CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PASAJÍSTICAS | |
| Los proyectos localizados en esta área no podrán producir contaminación por aire en especial olores ofensivos; por ruido los niveles de ruido deben estar dentro del rango permitido para Área comercial; visual por cantidad y/o localización de la publicidad exterior visual, para lo cual deberá ceñirse a la normatividad vigente los locales comerciales deberán cumplir con los requisitos sanitarios, tales como condiciones higiénicas adecuadas según su uso y las demás normas de la Ley 879, o Código Sanitario Nacional y Decretos reglamentarios. | |
| Los propietarios deberán realizar el mantenimiento de sus fachadas y arboladas para evitar su deterioro; de igual manera deberá tener en cuenta el área para parqueo de bicicletas así: | |
| Almacenes: 1 por cada 10 metros cuadrados de área construida | |
| Restaurantes, bares de noche, tabernas: 1 por cada 15 metros cuadrados | |
| Centros institucionales y administrativos: 1 por cada 10 metros cuadrados | |
| Supermercados y comercio tipo II: 1 por cada 30 metros cuadrados de área construida | |



Resultados finales: deberán localizarse canchales para la recepción de residuos sólidos teniendo en cuenta los programas que están en trámite frente al Municipio. Los establecimientos comerciales no podrán ubicar ningún tipo de mercancías o construcciones transitorias en las áreas de espacio público, ni podrán extender su actividad del área construida para tal efecto.

REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE

- a) Todos los establecimientos comerciales deberán responder al espacio público desarrollando las referencias de su local sobre esto. En el caso de ocupación por mobiliario como mesas, panchos, etc., debidamente se deberá realizar las señalizaciones por el área sólo fuera de la Oficina de Planeación.
- b) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, debiendo sujeción a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando las normas que este acuerdo prevé para el impacto ambiental y no podrán llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, sino así que tienen que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.

Los proyectos ya aprobados o en trámite sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el debido cumplimiento de las normas aplicables.

Artículo 93. Definiciones.

Las categorías de uso se definen de la siguiente manera:

- 93.1 **Uso Principal:** es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece los mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
- 93.2 **Uso Compatible:** son aquellos que no se oponen al principal y convierten con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
- 93.3 **Usoes Condicionados:** Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlados por la autoridad ambiental o por el municipio. Requieren para su aprobación y funcionamiento del concepto favorable de la Junta Técnica de Planeación y la Licencia Ambiental cuando sea necesaria.
- 93.4 **Usoes Prohibidos:** son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con las propósitos de preservación ambiental o de planificación y por consiguiente implican graves riesgos de tipo biológico y/o social.

Artículo 13. Área de uso residencial

Comprende las áreas destinadas a la construcción de viviendas o lugares de habitación de los residentes urbanos. De acuerdo con las características de las edificaciones y el régimen de propiedad, se puede distinguir las siguientes modalidades de uso residencial:

13.1 Áreas residenciales de vivienda unifamiliar

Son aquellas en las cuales cada lote de terreno corresponde a una sola unidad predial destinada a vivienda que no comparte con otras viviendas ningún tipo de área o servicios comunes de carácter privado.

13.2 Áreas residenciales de vivienda bifamiliar

Son aquellas en las cuales un lote de terreno está ocupado por dos unidades prediales sometidas al régimen de propiedad horizontal o reglamento de copropiedad.

13.3 Áreas residenciales de vivienda multifamiliar

Son aquellas en las cuales un lote de terreno comprende tres o más unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos, las cuales comparten como áreas y servicios comunes y cuyo proyecto y utilización se rigen por reglamentos de propiedad horizontal.

13.4 Áreas residenciales de conjuntos o agrupaciones

Son aquellas conformadas por varias edificaciones de unidades familiares, bifamiliares, o multifamiliares, que comparten áreas o estructuras comunes privadas derivadas del régimen de comunidad, y áreas y servicios comunes a toda la agrupación, tales como vías privadas, áreas de recreación, zonas verdes, muros de contención, puentes y otros similares.

En todo proyecto de urbanización deberá ordenar, construir y dotar al por ciento de su área total de acuerdo con las normas establecidas en el presente plan, con destino a las áreas recreativas y otras de uso público.

Calle 10 N° 5-72 CC. El Curubito
Bogotá (BOG) 054 4444 Ext. 2113 2116
ordenamiento@ordenamiento.gov.co
www.ordenamiento.gov.co



Áreas de equipamiento comunal y áreas públicas complementarias a los sistemas viales, las cuales son concebidas como áreas de cesión tipo A, las cuales deberán ser entregadas al Municipio o Inresa del Banco Municipal Inmobiliario o quien haga sus veces (siendo se formula).

Lo anterior además de la cesión para el sistema vial local. Así mismo, se tendrán en cuenta las normas establecidas sobre estacionamiento posterior, anterior y lateral, anticarlines y estacionamientos. Además, en proyectos de urbanización con área superior a 1.200 m² de construcción se deberá contemplar un área de cesión para equipamiento comunal privado, concebida como cesión tipo B.

Artículo 16. Área de uso comercial

Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso comercial o de intercambio de bienes y servicios. De acuerdo con las características y subtipos del establecimiento comercial y para los fines de agrupación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos comerciales:

16.1 Comercio de cobertura local, clase I:

Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector dado.

Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, o destinados para tal fin en edificaciones de vivienda multifamiliar o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones, que generan un impacto bajo, por lo cual pueden estar mezclados con cualquier tipo de uso principal. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos deben además cumplir las siguientes condiciones:

- Venta de bienes y servicios de primera necesidad, sin zonas especiales de exhibición y bodegas, y que no implica especialización de las edificaciones ni genera o requiere usos complementarios.
- Funcionamiento de oficinas profesionales individuales o consultorios médicos.
- Abastecimiento mediante vehículos populares o bicicletas sin exigencia de zonas de parqueo y descarga o de vías de acceso de gran amplitud.
- Permanencia corta de los clientes, por lo cual no disponen de zonas de estacionamiento para vehículos automotores.
- Deja a ruta generación de empleo.

16.2 Comercio de cobertura municipal o zonal, clase II:

Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que sustentan servicios especializados y generales de la comunidad de toda la zona urbana Municipal. Se trata en general de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales totales o parcialmente adaptadas para tal fin, o que cubren todo el primer piso de edificaciones residenciales o situados en manzanas o centros comerciales de urbanizaciones o en edificaciones especializadas para el uso comercial.

En general se consideran de bajo impacto ambiental y social, pero de impacto urbano significativo, a causa del tránsito y congestión vehicular que pueden generar. En general, estos establecimientos cumplen las siguientes condiciones:

- Venta de servicios o de bienes al detal en locales especializados para el uso comercial, con exigencia eventual de vitrinas y bodegas.
- Funcionamiento de centros profesionales de oficinas o consultorios médicos.
- Funcionamiento de parqueaderos para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas.
- Por su tamaño, requieren zonas de estacionamiento para clientes y formas variadas de acceso vehicular para carga y descarga de mercancía, así como de otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado. Por ningún motivo estas actividades se pueden desarrollar sobre el espacio público.
- Pueden generar usos complementarios, con formación paulatina de usos o sectores comerciales.
- Deja a media generación de empleo.

16.3 Comercio de cobertura regional, clase III:



Comprende usos comerciales orientados a satisfacer las demandas de bienes y servicios generada más allá de los límites Municipales, es decir, con atracción sobre otros Municipios de la región. Estos tipos de comercio pueden darse agrupados en centros comerciales o empresarialitos (sus conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y compartir áreas y servicios comunes); o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes y/o servicios (almacenes por departamentos, centros de exposición y similares). Por sus características físicas y funcionales, estos tipos de comercio generan un impacto ambiental, social y urbanístico alto, que requieren soluciones o tratamientos especiales. En general cumplen las siguientes condiciones:

- Se presentan en edificaciones o agrupaciones de gran magnitud, construidas especialmente para el uso comercial y la prestación de servicios, con infraestructuras variadas de acceso, carga y descarga especializadas, estacionamiento al aire libre o cubiertos, diversión y otros.
- Constituyen centros de empleo con afluencia permanente de trabajadores y por lo general tienden a generar mercados de clase I a su alrededor.
- Deben mitigar sus impactos ambientales y urbanos mediante los correspondientes diseños de mitigación que deberán ser presentados a la Oficina de Planeación.
- Los predios y/o urbanizaciones de tipo comercial tendrán las mismas afectaciones y restricciones mencionadas para el uso residencial, con algunas diferencias en cuanto a la proporción de las diferentes zonales, tal como se establece en este acuerdo.

Artículo 17. Área de uso industrial

Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la transformación de materias primas o a la elaboración, ensamble y manufactura de productos. De acuerdo con las características y subtipo del establecimiento industrial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos:

17.1 Industria artesanal, clase I

Son pequeñas fábricas o industrias de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos. En general, se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar, o en locales o bodegas independientes, y sus características principales son:

- Manufactura artesanal y transformación de productos, con métodos manuales o equipos operados y baja generación de empleo.
- Acopiamiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos propios.
- No requiere infraestructuras especiales ni genera olores, ruidos, emisiones ni efluentes contaminantes altos, sin embargo deberá tomar las medidas pertinentes para mitigar los impactos ambientales que produce.

Artículo 18. Área de uso institucional

Son aquellos áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de ciertos tipos de servicios colectivos necesarios para el funcionamiento de la sociedad. Estos servicios son básicamente:

- Asistenciales o de salud
- Educativos
- Administrativos
- Culturales
- De seguridad
- De culto
- Políticos

De acuerdo con su cobertura, los usos institucionales se clasifican de la siguiente manera:

18.1 Usos institucionales locales, clase I

Comprende servicios de primera necesidad y cobertura local (conjunto de manzanas o barrios), se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida y pueden generar en menor escala ruidos, generación significativa, ruidos, emisiones o efluentes contaminantes, por lo cual, cuando se

Calle 10 N° 6-72 CC. El Curubito
Tel: (501) 824 4444 Ext. 2173-2116
cudenaminterior@agenciaclila.gov.co
www.oficia.cudenaminterior.gov.co



considerar de alto impacto arquitectónico, urbano y ambiental, deberá incluir las instalaciones para mitigar esos impactos. Los servicios que corresponden son:

- Asistenciales: Fincas de salud, hospitales, dispensarios, sala-cunas y centros comunitarios.
- Educativos: Guarderías y jardines infantiles.
- Administrativos: Oficinas y servicios auxiliares de administración pública y/o privada.
- De seguridad: Puestos de policía.
- De culto: Salas de culto.

18.2 Usos institucionales de cobertura municipal, clase E:

Comprende servicios cívicos e institucionales que atienden la demanda de la comunidad de toda la zona urbana Municipal, se desarrollan por lo general en edificaciones especializadas, generan afianza de usuarios concentrada en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento y pueden generar tráfico y congestión y propician la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por esas razones, estos usos tienen un impacto social y urbano-mediano, aunque su impacto ambiental es bajo. Deberán considerarse las instalaciones necesarias para mitigar los impactos. Los servicios que corresponden son:

- Asistenciales: Centros de salud, hospitales, clínicas, pequeñas, auxiliares y hogares de vejez.
- Educativos: Escuelas y colegios de educación básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, conventos y salones.
- Administrativos: Edificios destinados a la administración pública municipal en conjunto, centros de atención o usuarios de servicios públicos, terminales de transporte municipal.
- Culturales: centros o casas culturales, teatros, auditorios, museos y bibliotecas públicas.
- De seguridad: Estaciones y subestaciones de policía y bomberos.
- De culto: Centros de culto.

18.3 Servicios institucionales de cobertura regional, clase III:

Comprende servicios cívicos e institucionales que atienden la demanda generada más allá de los límites municipales, es decir, en otras jurisdicciones de la región. Estos se desarrollan en edificaciones especializadas, generan alta afianza de usuarios, requieren zonas de estacionamiento para empleados y visitantes, son generadores de tráfico y congestión y propician la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por esas razones, estos usos tienen un impacto social y urbano alto, aunque su impacto ambiental es bajo a medio. Los servicios que corresponden son:

- Asistenciales: Hospitales y clínicas generales.
- Educativos: Establecimientos de educación básica, media y superior.
- De seguridad: Cuarteles, salones y salones.
- Religiosos y centros de comunión.
- Administrativo público o privado.
- Turísticos y recreativos.

Artículo 55. Programas de Vivienda de Interés Social

Los grados de urbanización de tipo institucional tendrán las mismas afectaciones y exenciones mencionadas para el uso residencial. Toda urbanización nueva de grados 5 y 6 destinará un 10% del área neta urbanizable a vivienda de interés social. Estas viviendas deberán estar ubicadas en un lote adyacente por el lado sur del predio urbano, destinado a vivienda de interés social, según lo estipulado por el Banco Municipal Prebendario cuando se reglamente.

Artículo 56. Cesiones

60.1 Cesión Tipo A:

Deberá la función pública del urbanismo al municipio deberá de preferencia el espacio cívico sobre las demás usos del suelo, por tanto la cesión tipo A, será la porción del terreno transferido por el urbanizador al municipio a título gratuito mediante una escritura de cesión según la normatividad del Banco Municipal Prebendario a quien haga sus veces.

Calle 10 N° 8-72 CC. El Capulino
PBX: (501) 804 4444 Ext. 2113-2116
online@serviciomunicipal.gov.co
www.cfo-cundinamarca.gov.co



En caso de predios cuyo valor tipo A sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados, el interesado no la cobrará, pero deberá pagar al Municipio su valor en dinero efectivo, a razón del 70% del valor comercial determinado por un perito evaluador, perteneciente a una lista inmobiliaria debidamente inscrita en la Oficina de Planeación Municipal, por intermedio del Banco Municipal Inmobiliario.

68.2 Cesión Tipo B:

Es la parte del predio incorporado por el urbanizador al proyecto, destinada al equipamiento comunal o individual privado, libre o constituido, conformándose como espacio público el inmueble privado, destinado por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas creativas que trasciendan los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Artículo 69. Conformación del Sistema de Áreas Recreativas de Uso Público en Desarrollo por Urbanización

Toda urbanización o parcelación urbana y/o rural, destinada a cualquiera de los usos contemplados en el presente acuerdo (vivienda, comercio, institucional o industrial) deberá ceder una proporción de su área con destino a la conformación del sistema de áreas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal y zonas públicas complementarias de los sistemas viales. Estas Áreas se denominarán "Cedentes tipo A" en el presente acuerdo. Estas cesiones se reglamentarán según el Banco Municipal Inmobiliario o quien haga sus veces.

69.1 Áreas recreativas de uso público

Las áreas recreativas de uso público están constituidas por los conjuntos, plazas y parques, los cuales conforman el "espacio público efectivo". Podrán formar parte de ellas los campos deportivos abiertos, establecidos según lo previsto por el Banco Municipal Inmobiliario cuando se reglamente.

Se considera urbanización el proyecto que albergue más de 25 habitantes por proyecto y por predio, para fines del presente acuerdo, lo cual no será inferior en ningún caso a 4 habitantes por vivienda, en el caso de aporte estudio se considerarán 2 habitantes por unidad.

La cesión se hará de la siguiente forma:

- Cesión A: será como mínimo de 6 metros cuadrados por habitante.
- Cesión B: para conjuntos cerrados que tengan reglamento de copropiedad o propiedad horizontal, será como mínimo de 3 metros cuadrados por habitante.
- Cesión C: para urbanizaciones será de 7 metros cuadrados por habitante.

La anterior en concordancia con el Decreto 1504 de 1996, la cesión tipo A y tipo B conforman el conjunto de elementos constitutivos y complementarios del espacio público que incluyen áreas y elementos de propiedad pública o privada, arquitectónicos, espacios, naturales, que en su localización y condiciones ambientales y paisajísticas serán incorporados como tales y los instrumentos que lo desarrollan, cubiertas, techadas, paramentos, pórticos, arbolados, Artiles, bosques y cerambrintos, parques, zonas verdes municipales y demás mencionadas en el Decreto 1504 de 1996, según el cual el espacio público de una parcelación o urbanización residencial, debe ser como mínimo de 15 metros cuadrados por habitante.

Los parques y zonas verdes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y disfrute visual, salvo por razones de mantenimiento, mejoramiento paisajístico, ordenamiento de distintas formas de recreación activa y/o seguridad. En cualquier caso, la transparencia del cerramiento será de un 60% como mínimo.

69.2 Áreas de equipamiento comunal

El equipamiento comunal público está constituido por:

- Instalaciones de servicios comunales tales como:



- Puestos y centros de salud.
- Centros de atención al menor y al discapacitado, como guarderías y similares.
- Salones comunitarios.
- Centros de atención integral a comunidades.
- b. Instalaciones de servicios de seguridad de la comunidad.
- c. Instalaciones de servicios públicos.

En el caso de que las urbanizaciones requieran de equipamiento comunal público, el área de cesión correspondiente será entre 1 y 1.2 metros cuadrados por habitante en urbanizaciones residenciales, teniendo en cuenta la densidad de diseño con un mínimo de 4.0 habitantes por vivienda y en aparta edificios (de una sola habitación) de 2.0 habitantes por vivienda.

Las áreas destinadas a equipamiento comunal público deben entregarse al municipio y/o a los adquirentes de los lotes amparados y dotados de los servicios públicos necesarios, de acuerdo con el proyecto aprobado por la Oficina de Planeación o el curador urbano, cuando se crea, entidad ante la cual debe tramitarse igualmente la licencia para las construcciones previstas, y además el visto bueno del Banco Municipal Inmobiliario o quien haga sus veces.

68.3 Zonas de Complementación del Sistema Vial

Este tipo de cesiones tiene por objeto mejorar las condiciones generales, ambientales y paisajísticas de las vías urbanas y locales, especialmente con los siguientes fines:

- a. Sobre ancho de aceras, separador, calzadas o vías.
- b. Círculos y cédulas.
- c. Estacionamientos públicos.
- e. Fuentes ambientales.

El área de cesión correspondiente a la complementación del sistema vial será entre 0.5 y 1 metro cuadrado por habitante en urbanizaciones residenciales, teniendo en cuenta la densidad de diseño con un mínimo de 4.0 habitantes por vivienda.

68.4 Cesión Tipo A en usos diferentes a vivienda

En usos diferentes a vivienda (comercial, institucional e industrial), la cesión tipo A será del 30 al 35% del área bruta del terreno, teniendo en cuenta la siguiente distribución:

- a. Áreas recreativas de uso público: 18 a 21%.
- b. Zona de equipamiento comunal: 6 a 7%.
- c. Zona de complementación del sistema vial: 6 a 7%.

En zonas de uso múltiple residencial comercial se aplicará proporcionalmente la norma de uso comercial o institucional.

Los decretos reglamentarios de asignación de tratamientos a zonas específicas urbanas y/o de las licencias de urbanización tendrán en cuenta los siguientes criterios para la graduación de los índices de cesión y de los porcentajes anteriores, asignando un menor valor mientras más se cumplen estos criterios:

- Que las cesiones tipo B se integren espacialmente con otras de urbanizaciones vecinas.
- Porcentaje alto de áreas de cesión tipo B.
- Bajos densidades habitacionales, índices de ocupación, altura e intensidad de uso.
- Presencia de programas de vivienda de interés social.

68.5 Localización de las Áreas de Cesión Tipo A

La localización de las zonas de cesión deberá figurar en los planos oficiales de la urbanización y cumplir los siguientes requisitos:

- a. En primera instancia se hará la concertación con el Banco Municipal Inmobiliario.



- b. Que se integren a los demás elementos del espacio público, de tal forma que constituyan un conjunto armónico y continuo.
- c. Que se ubiquen sobre vías vehiculares.
- d. Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas.
- e. Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otras limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público. No se aceptará en particular su localización sobre chuchutas, rondas de quinandas, ciclorutas de carbón y terrenos con pendiente superior a 25%.

Parágrafo 1. En los casos de urbanizaciones pequeñas, las áreas inferiores a 3.000 metros de cesión tipo A y en especial las porciones correspondientes a equipamiento comunal y pavimentación de la red vial serán pagadas por el urbanizador al municipio, con el fin de que éste adquiera áreas de espacio público integradas al espacio público generado por otras urbanizaciones. El valor correspondiente se determinará con base en el avalúo comercial de los terrenos de la urbanización, realizado de acuerdo con las normas vigentes. Alternativamente, el urbanizador podrá adquirir directamente los terrenos equivalentes a sus cesiones en el sitio que indique la Oficina de Planeación del municipio.

Parágrafo 2. El mantenimiento de las zonas recreativas de uso público y de las zonas de equipamiento comunal estará a cargo del urbanizador hasta tanto no sean administradas y entregadas al municipio, fecha a partir de la cual el mantenimiento correrá a cargo de este último o de la entidad que debiga.

Artículo 70. Especificaciones Técnicas para Infraestructuras y Servicios Públicos en Desarrollos per Urbanización

La Oficina de Planeación y la Secretaría de Obras Públicas del municipio establecerán las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público.

Toda urbanización, agrupación de vivienda o condominio deberá diseñar un sistema efectivo para la recolección, tratamiento y uso de las aguas lluvias; igualmente deberá diseñar un sistema colectivo de tratamiento de aguas residuales que genere vertimientos de acuerdo con las disposiciones vigentes al respecto.

Artículo 71. Segregación del Espacio Privado en Urbanizaciones

71.1 Aspectos generales

La cantidad mínima para poder planear un desarrollo por urbanización será de 5 lotes, con sus respectivas áreas de cesión A y E.

La segregación consiste en la subdivisión del espacio privado o área útil de una urbanización en manzanas o súper manzanas y lotes. Las manzanas tendrán una dimensión máxima de una (1) hectárea y las súper manzanas cuatro (4) hectáreas de área útil, delimitadas totalmente por vías locales vehiculares de uso público, o parcialmente por otros bienes de uso público, salvo en circunstancias especiales en que, por razones de riesgo geológico o hidrológico o por limitar con zonas de preservación del sistema anegático o hídrico, no sea posible la delimitación por vías vehiculares por alguno de los costados, a juicio de la Oficina de Planeación. En desarrollo de vivienda de interés social, las manzanas podrán estar delimitadas en uno o dos de sus costados por vías peatonales, en el caso de desarrollo de predios cuya área sea inferior a la hectárea, el diseño deberá integrarse a los predios vecinos en la forma de manzana o supermanzana y en tal caso se permitirá agregación.

La subdivisión de las manzanas o súper manzanas en lotes se hará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a. El loteo no debe interferir con las especificaciones, diseños y trazados de las redes de servicios públicos aprobados por la empresa correspondiente.
- b. Los lotes también accedan inmediatamente a una o más vías de uso público.



- c. Los lotes deben ser claramente delimitables de los lotes o predios vecinos y de las áreas de uso público.
- d. Las dimensiones y forma del lote mínimo permisible, así como la relación de fondo y frente se hará en función de:
 - Uso previsto del lote
 - Tipo de desarrollo residencial: unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.
 - Volumetría permisible
 - Anchos de vías
- e. Los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización podrán agruparse, con el fin de producir inmuebles de propiedad privada más grande sometida a diversas formas de propiedad común, tales como propiedad horizontal o condominio. En estos casos se podrá otorgarse unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para construcción individual posterior, bajo régimen de agrupación.
- f. Las dimensiones de las manzanas o supermanzanas y lotes, así como las condiciones de su delimitación y desarrollo individual o por el sistema de agrupación deberán quedar consignadas en los planos oficiales y en la licencia de urbanización.

71.2 Reglas para la subdivisión urbana

La subdivisión predial y venta de lotes no se podrá realizar si previamente no se ha cumplido por parte del urbanizador las obligaciones establecidas en la licencia de urbanización. La licencia de urbanización contiene la licencia de subdivisión predial en los términos aprobados.

Los lotes resultantes podrán ser objeto de subdivisión posterior, siempre que ello esté permitido en la licencia o en la norma para el sector y que los lotes nuevos tengan acceso a la red vial pública y cuenten con edificaciones de acuerdo con las normas vigentes para el área, salvo en los casos en que el terreno segregado sea destinado a espacio público.

En los casos de desarrollos progresivos, la subdivisión podrá hacerse en la medida en que avancen las obras de urbanización.

La división predial no podrá autorizarse si alguno de las partes resultantes de ella no fuere apta para el desarrollo por construcción, bien por tratarse de un Área no edificable, o por estar total o parcialmente afectada por reservas, vales, de servicios públicos o otras causas.

Los lotes urbanizables localizados dentro del actual perímetro urbano que tengan una superficie inferior a cinco mil metros cuadrados no podrán ser subdivididos sino en virtud de las normas que regulen el desarrollo por urbanización, de acuerdo con la correspondiente licencia de urbanización.

Los inmuebles no urbanizables ni edificables por haber sido subdivididos o parcelados sin licencia y que no sean objeto de legalización o rehabilitación, podrán ser incluidos en los programas de compra de tierras para destinación a espacio público.

Artículo 72. Desarrollo por Construcción

El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio urbanizable es objeto de construcción de edificios, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o modificación.

El dimensionamiento y las características de los desarrollos por construcción, así como las licencias correspondientes, deben tener en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

- a. Capacidad de la red vial existente, tanto en tamaño como en calidad
- b. Diseño y características del sistema de áreas recreativas de uso público y del equipamiento comunal
- c. Capacidad de las redes de servicios públicos y instalaciones para su ampliación.

Artículo 73. Normas sobre Volumetría en Desarrollos por Construcción

73.1 Altura



Las normas sobre altura de las edificaciones en los distintos sectores al interior del perímetro urbano serán establecidas en los distintos tratamientos, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes criterios generales:

La norma deberá establecer la altura básica permitida para el sector, junto con las alturas de excepción inferiores e superiores y las causas o motivos que pueden dar lugar a su aprobación; si bien la Oficina de Planeación o el councilor urbano podrán regular la altura de excepción por razones de tipo urbanístico o de conveniencia pública.

Las alturas máximas se establecerán para cada sector en función del ancho de las vías, las características de los demás elementos del espacio público y la capacidad de las redes de servicios públicos.

La aprobación de alturas máximas estará sujeta a la localización de la edificación y al cumplimiento de las demás normas sobre volumetría y estacionamientos. En particular, las alturas no pueden entorpecer la visual de los centros orientales y occidentales desde el área urbana central.

Las variaciones en altura para un mismo sector deberán mantener la densidad media permitida para el mismo, mediante el manejo de las áreas mínimas de vivienda permitidas; se establecerá altura de 4 pisos sobre las vías v=4 y v=3 y para el resto del área urbana altura máxima de 3 pisos.

Se consideran compensaciones por altura cuando se genera mayor área libre que la correspondiente a la zona; por cada 5% de área liberada en primer piso, se podrá construir un piso adicional. Si la mayor altura está localizada en la fachada anterior, se deberá dejar un metro adicional de antejardín por cada piso adicional de mayor altura.

Se podrán construir sótanos y serratillos en cualquiera de las áreas urbanas o rurales, cumpliendo con los demás estudios técnicos; en el caso de serratillos, el nivel superior de la plaza que lo cubre no podrá sobrepasar los 1,20 m. de altura respecto al andén. No el sótano ni el serratillo podrán localizarse bajo antejardines o zonas de espacio público.

Las alturas se establecen en pisos. Se define como altura mínima por piso tres metros, comprendidos entre el acabado final del respectivo piso, y el acabado final del piso superior. En caso de construcciones para usos diferentes a vivienda que implique mayores alturas internas (industrias, centros comerciales, etc.) la altura mínima será la equivalente a multiplicar el número de pisos permitidos por tres metros.

7.2.2 Aislamientos

Las normas sobre aislamiento de las edificaciones en los distintos sectores al interior del perímetro urbano serán establecidas en el presente acuerdo, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes criterios y parámetros generales:

Los aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios construidos en un mismo predio deberán garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación en las edificaciones y en el sector en general. No obstante la Oficina de Planeación podrá determinar zonas en que, por razones de conveniencia social, no haya obligatoriedad de dejar aislamientos, aunque en tales casos se deberán reglamentar soluciones de ensaite.

En cada sector se deberá determinar el tipo de edificio o construcción que debe servir de base para establecer los ensaites.

Sin perjuicio de los anteriores criterios generales, se establecen los siguientes aislamientos: Antejardín es el espacio entre la fachada anterior y la línea de demarcación contra una vía u otro tipo de espacio público de uso público (presente en este último caso). Aislamiento posterior es el espacio entre la fachada interior y el predio limitrofe posterior. Aislamiento lateral es el existente por los costados laterales de la construcción, contra los predios vecinos. Esto se reglamentará en cada zona.

El ancho, características y uso de los antejardines o retrocesos dependerán de las características del sector, la altura y el uso de la edificación. En principio, todos los antejardines deben ser áreas libres empalizadas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que la norma específica para un sector permita su manejo como áreas dadas. Los antejardines o retrocesos serán obligatorios en todos los sectores con



tratamiento de desarrollo, sin importar su uso, salvo en aquellos destinados a vivienda de interés social y vivienda popular, donde la norma o la licencia de construcción determinará su conformancia y dimensiones. Al presentarse construcciones contiguas de diferentes alturas, la nueva construcción deberá realizar empate de altura con su vecina, manteniendo esta altura en una dimensión de 2,00 metros mínima sobre la fachada principal de la edificación; en caso de altura, la malla resultante deberá tener tratamiento definitivo como fachada. Se permitirá la apertura de ventanas en estas mallas si la dimensión de empate es igual o mayor a 3,50 metros.

73.3 Cubiertas

Con el fin de garantizar que en el futuro no se constituirán pisos adicionales a los establecidos en el sector, no se permitirá la construcción de cubiertas planas en placa de concreto. Las cubiertas deberán ser inclinadas, con pendiente mínima de 10% y máxima de 50%, el espacio resultante bajo la cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de la construcción.

73.4 Obras Normas Volumétricas

Las normas de asignación de ítemarios y/o los ítemarios de construcción establecerán las normas específicas para viviendas, oficinas, remates, fachadas y demás elementos volumétricos de las construcciones.

Artículo 74. Normas sobre equipamiento comunal privado en desarrollos por construcción.

74.1 Definiciones

Como equipamiento comunal privado entendiéndose el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:

- Recreativas: parques, zonas verdes, jardines, piscinolas, juegos cubiertos, otros.
- Servicios consulares y administrativos: salón múltiple, lavanderías, cacerías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y coberturas, enfermerías y puestos de salud, otros.
- Estacionamientos para visitantes, adicionales a los de la norma y ubicados dentro del predio.

Este área se denominará genéricamente como "Espacios Tipo B".

74.2 Proporción y distribución del equipamiento comunal privado

El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos multifamiliares, bien sea en edificios o agrupaciones de viviendas, o donde el proyecto tenga más de 1.200 metros cuadrados de superficie, en las proporciones indicadas en el cuadro No 1.

Cuadro No. 1

CESIONES PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

| USO | PROPORCIÓN DEL ÁREA DE CESIÓN TIPO B |
|---------------|--|
| Residencial | De acuerdo a lo establecido para la cesión tipo B, para conjuntos cerrados 8 metros cuadrados por habitante, para conjuntos abiertos 7 metros cuadrados por habitante. |
| Comercial | 8 a 12 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción |
| Industrial | 5 a 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción |
| Institucional | 8 a 12 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción |

En usos comerciales, institucionales e industriales el área construida se contabilizará sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento comunal.

En las edificaciones existentes que no cumplan estas especificaciones no se harán estas exigencias, salvo que se solicite licencia para ampliación o remodelación.



La distribución de las zonas de cédula tipo B entre los diferentes usos comunales será indicada en el cuadro No 2, como porcentaje mínimo del área total de cédula.

Cuadro No. 2
DISTRIBUCION DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL
(% de las Zonas de Cédula Tipo B)

| USO | ZONAS VERDES Y RECREATIVAS | SERVICIOS COMUNALES | ESTACIONAM. ADICIONALES |
|---------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|
| Residencial | 20-40 | 10-40 | 30-40 |
| Comercial | 30-40 | 10-30 | 30-40 |
| Industrial | 30-60 | 10-30 | 10-40 |
| Institucional | 30-40 | Max. 20 | 30-50 |

La graduación de las proporciones se fijará en las normas y/o en la licencia teniendo en cuenta factores tales como:

- Tamaño del proyecto (a mayor tamaño mayor proporción)
- Uso e intensidad de uso (a mayor intensidad de uso mayor proporción)

74.3 Localización del equipamiento comunal privado

El equipamiento comunal deberá tener acceso directo desde las áreas comunes o de copropiedad y deberá estar ubicado en un 50% por lo menos a nivel del terreno o primer piso.

Artículo 75. Estacionamientos en Desarrollo por Construcción

Los estacionamientos son de dos clases:

75.1 Los estacionamientos privados de las unidades residenciales y establecimientos comerciales, industriales o instituciones, destinados al uso exclusivo del propietario o usuario.

75.2 Los estacionamientos de servicio al público, destinados al uso de los visitantes de las unidades residenciales o los clientes de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales.

Todo desarrollo por construcción tendrá en cuenta las exigencias de estacionamientos consignadas en el cuadro No 3.

Las exigencias contempladas en el cuadro podrán ser menores en las zonas de uso múltiple y en las zonas de vivienda de interés social y vivienda popular. Se podrá aceptar una menor dotación de estacionamientos para servicio al público en zonas no residenciales, según la intensidad de uso debidamente justificada por el constructor, especialmente en aquellos negocios o establecimientos que impliquen alta utilización permanente por el público.

Los estacionamientos de zonas residenciales podrán ubicarse en el primer piso o en el sótano o semisótano. Los de los demás usos podrán aceptarse de acuerdo con el diseño.

Las dimensiones mínimas de los parques individuales para vivienda serán de 4.50 m. x 2.20 m. Las zonas comerciales, institucionales e industriales deberán proponer los respectivos parques para carga y descarga, en número y tamaño proporcional a sus necesidades. En ningún caso se aceptarán parques o silos para carga y descarga en las zonas de espacio público, ni sobre las vías y calles de desdoblamiento.

Cuadro No. 3
ESPECIFICACIONES GENERALES SOBRE ESTACIONAMIENTOS

| USO | ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS | ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PÚBLICO |
|-------------|---------------------------|---|
| Residencial | 1 por unidad | 1 por cada 3 unidades |
| Comercial I | 1 por unidad | 1 por cada 40 m ² fo local |

Licencia No. 118-72 CC. El Censo



| | | |
|-------------------|---|--|
| Comercio II | 1 por cada 80 m ² de construcción | 1 por cada 80 m ² de construcción privada |
| Comercio III | 1 por cada 60 m ² área neta vendible | 1 por cada 80 m ² de construcción privada |
| Industrial | 1 por cada 100 m ² de construcción | 1 por cada 150 m ² de construcción |
| Institucional I | 1 cada unidad | 1 por cada 40 m ² de construcción privada |
| Institucional II | 1 por cada 80 m ² de construcción | 1 por cada 90 m ² de construcción privada |
| Institucional III | 1 por cada 100 m ² de construcción | 1 por cada 80 m ² de construcción privada |

Parágrafo: Los sitios de gran afluencia de público, tales como cines, teatros, sitios de culto y de reunión pública deberán garantizar la construcción mínima de 1 parque por cada 15 cillas estacionales.

Artículo 76. Densidades Habitacionales en Desarrollo por Construcción

Los usos permitidos en las áreas con tratamiento de desarrollo serán los establecidos en los decretos de asignación de tratamientos y/o en los lineamientos de construcción, según lo dispuesto en el mapa de ordenamiento urbano que forma parte integrante de este acuerdo. Estas normas

Podrán establecer para cada sector las densidades habitacionales, en tal forma que guarden relación con las normas sobre altura, estacionamiento y equipamiento comunal. Para el establecimiento de las densidades en zonas residenciales se calculará el área mínima permisible por unidad de vivienda (AMPV) así:

$$AMPV = AMB \times NA \times K$$

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alóbas

K = Constante según uso

El área mínima básica (AMB) será fijada en los decretos de asignación de tratamientos de acuerdo con los siguientes criterios:

En sectores urbanizables localizados al interior del perímetro urbano el AMB no será inferior a 25 metros cuadrados (m²), excepto en zonas de vivienda popular o de interés social, donde puede ser de 20 m².

En las zonas con tratamiento de actualización podrá ser de 30 a 40 m².

En sectores de conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística dependerá de las condiciones específicas del sector, pero no podrá ser inferior a 30 m².

El número de alóbas sugidas por vivienda también podrá fijarse en los decretos de asignación de tratamientos, con el objeto de aumentar el área mínima permisible por vivienda. La constante K será la siguiente, según el caso:

En vivienda unifamiliar y bifamiliar por sitio exclusivo = 1.0

En vivienda unifamiliar y bifamiliar en agrupación = 0.9

En vivienda multifamiliar por sitio individual = 0.8

En vivienda multifamiliar en agrupación = 0.8

En vivienda en edificaciones de uso múltiple = 0.9

DEBERÁ TENER EN CUENTA

Para efectos de futuros desarrollos en el predio objeto de la solicitud debe ajustarse a lo establecido en el Acuerdo 017 de 2000 (POT) y los demás normativos que lo desarrollan y complementan: Decreto 1400 de 2010 y 3060 de 2007, 4060 de 2008, de la Ley 386 de 1997 y 1220 de 2008.



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHIA (CUNDINAMARCA)

ACUERDO N° 17 DEL 2010
SANCION EJECUTIVA ()

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chia (Cundinamarca)

NORMA URBANÍSTICA AREA RESIDENCIAL URBANA ARU

Artículo 16. Área Residencial Urbana (ARU)

| USOS URBANOS: AREA RESIDENCIAL URBANA | Nº 3 |
|--|---|
| La señalada como tal en el plano No. 3 - Zonificación. Esta zona podrá estar sujeta a los diferentes tratamientos de los que regule el presente acuerdo. | |
| USO PRINCIPAL | Residencial con vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, en urbanizaciones y condominios. |
| USOS COMPATIBLES | Institucional I, Comercial I, Industrial I. |
| USOS CONDICIONADOS | Comercio II, Institucional II. |
| USOS PROHIBIDOS | Industrial II y III, Comercial III, Industrial III, Minería, Forestal y Agropecuario. |
| NORMAS ESPECÍFICAS | |
| LOTE MÍNIMO | Unifamiliar: 100.00 m ² ; bifamiliar: 140.00 m ² ; multifamiliar: 300.00 m ² ; urbanizaciones y condominios: 1.000.00 m ² ; otros usos: 300.00 m ² . |
| FRENTE MÍNIMO | Unifamiliar: 7.00 m; bifamiliar: 10.00 m; multifamiliar: 15.00 m; urbanizaciones y condominios: 20.00 m; otros usos: 20.00 m. |
| NÚMERO DE PISOS | 3, sobre V-4 y V-3 4 pisos. |
| AISLAMIENTO ANTERIOR | 3.00 m; sobre V-4 y V-3 5.00 m. |
| AISLAMIENTO POSTERIOR | 3.00 m; en lotes escalonados se exigirán patios con área mínima de 12 m ² y lado mínimo de 3.00 m. |
| AISLAMIENTOS LATERALES | No se exigen. |
| VOLADIZOS | 0.50 m; sobre V-4 y V-3 0.80 m. |
| CERRAMIENTO ANTERIOR | Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente. |
| CERRAMIENTO POSTERIOR | 2.50 m de altura máxima. |
| ÍNDICE DE OCUPACIÓN | Unifamiliar y bifamiliar: 0.6; multifamiliar: 0.5; urbanizaciones y condominios: 0.4. |
| ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN | El resultado de la aplicación de índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidos. |
| NÚMERO DE PARQUEOS | Según Artículo 75. |
| CESIÓN TIPO A | Según Artículo 59. |
| CESIÓN TIPO B | Según Artículo 74. |
| Para vivienda las variables son: AMB 25 metros cuadrados y la constante K será de 1, número de alcobas 3. Los jardines deberán sembrarse con tupetes vegetales, plantas de borde y arbustos. La oficina de planeación preservará la morfología urbanística para lo cual exigirá edición, eliminación y/o eliminación del arbolado previa la justificación gráfica o técnica del comportamiento del sector lo cual deberá firmarse y protocolizarse en la aprobación del respectivo proyecto. | |
| Se podrán construir pisos adicionales aplicando las bonificaciones por menor índice de ocupación por: 1 piso adicional por cada 5% adicional de área libre, de la misma manera, por cada piso adicional se deberá garantizar un metro adicional de aislamiento anterior y posterior. Las ordenaciones de párrafos 5 y 6 destinarán el 10% del área neta urbanizable a vivienda de interés social, según el numeral 4 del artículo 58. | |

CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS:

En la zona urbana residencial no se podrán generar ruídos por fuera de la norma de igual manera generar emisiones atmosféricas y demás contaminantes que afecten la calidad de vida del vecindario. Cualquier alteración de la fachada temporal o permanente deberá cumplir con los requisitos que para tal fin establece la ordenación mediante acuerdo ambiental emitido por el Concejo Municipal.

Por ninguna razón se podrán colocar señalajes en la vía pública, especialmente en áreas de congestión y el fondo de parques.

En esta área se prohíbe amparar o depositar materiales sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionada por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes. Asimismo, deberá mantenerse por parte de los propietarios el mantenimiento de antojardines y señalajes que sean útiles al espacio público.

RESUMEN DE ALCANIZAMIENTOS YA EXISTENTES

- a) Los proyectos aprobados no resultarán fuera de la ley en la medida en que se encuentren en vigencia de este acuerdo cuando se lleve a cabo sus obras, de manera justificadamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando el tema que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no puedan llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, restauración, y/o mejoramiento de las zonas de reserva.
- b) Los proyectos ya ejecutados o ejecutados sobre esta zona deberán estar por la conservación, incorporando los normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el debido cumplimiento de las normas aquí establecidas.

Artículo 33. Definiciones

Las categorías de uso se definen de la siguiente manera:

- 33.1 **Uso Principal:** es el uso principal que coincide con la función específica de la zona y que afecta las mayores ventajas para el desarrollo sustentable.
- 33.2 **Uso Complementario:** son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y producción del suelo y demás recursos naturales locales.
- 33.3 **Usos Condicionados:** Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio. Requieren para su aprobación y funcionamiento del concepto favorable de la Junta Técnica de Planeación y la Licencia Ambiental cuando sea necesaria.
- 33.4 **Uso Prohibidos:** son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con las políticas de preservación ambiental o de planificación y por consiguiente implican graves riesgos de los ecosistemas y/o sociedad.

Artículo 15. Área de uso residencial

Comprende las áreas destinadas a la construcción de viviendas o lugares de habitación de las residencias urbanas. De acuerdo con las características de las edificaciones y el régimen de propiedad, se puede distinguir las siguientes modalidades de uso residencial:

15.1 Áreas residenciales de vivienda unifamiliar

Son aquellas en las cuales cada lote de terreno corresponde a una sola unidad predial destinada a vivienda, que no comparte con otros inmuebles ningún tipo de área o servicios comunes de carácter privado.

15.2 Áreas residenciales de vivienda bifamiliar

Son aquellas en las cuales un lote de terreno está dividido por dos unidades prediales sometidas al régimen de propiedad horizontal o reglamento de copropiedad.

15.3 Áreas residenciales de vivienda multifamiliar

Son aquellas en las cuales un lote de terreno comprende tres o más unidades prediales independientes, geométricas en sí mismas de varios pisos, las cuales compartirán como áreas y servicios comunes y cuya propiedad y utilización se rigen por reglamentos de propiedad horizontal.

15.4 Áreas residenciales de conjuntos o agrupaciones

Son aquellas conformadas por varias edificaciones de unidades familiares, bifamiliares, o multifamiliares, que comparten áreas o estructuras comunes privadas dotadas del régimen de

Calle 13 No. 8.721 E. P. 11111111



comunidad, y áreas y terrenos comunes a toda la agrupación, tales como vías privadas, áreas de estacionamiento, zonas verdes, muros de contención, puentes y otros similares.

En todo proyecto de urbanización deberá ordenar, construir y dotar el porcentaje de su área bruta de acuerdo con las normas establecidas en el presente plan, tal destino a las áreas recreativas y áreas de uso público, áreas de equipamiento comunal y áreas públicas complementarias a las salidas viables. Las zonas son conocidas como áreas de uso tipo A, las cuales deberán ser privilegiadas al Municipio a través del Banco Municipal Inmobiliario o quien haga sus veces (cuando se formalice).

Lo anterior además de la cesión para el sistema vial local. Así mismo, se tendrán en cuenta las normas establecidas sobre afilamiento posterior, anterior y lateral, antecurthes y estacionamientos. Además, en proyectos de urbanización con área superior a 1.200 m² de construcción se deberá contemplar un área de cesión para equipamiento comunal privado, conocida como cesión tipo B.

Artículo 16. Área de uso comercial

Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso comercial u de prestación de bienes y servicios.

De acuerdo con las características y equipamiento del establecimiento comercial y para las áreas de segregación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos comerciales:

16.1 Comercio de cobertura local, clase I

Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector dado.

Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas especiales ni adecuación del resto de la vivienda, o destinados para tal fin en edificaciones de vivienda multifamiliar o en manzanas o barrios comerciales de las urbanizaciones, que generan un impacto bajo, por lo cual pueden estar rodeados con cualquier tipo de uso principal. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos deben además cumplir las siguientes condiciones:

1. Venta de bienes y servicios de primera necesidad, sin zonas especiales de exhibición y botegaje, y que no implica especialización de las edificaciones ni genera o requiere unos requerimientos.
2. Funcionamiento de oficinas profesionales individuales o consultorios médicos.
3. Adecuaciones mediante vehículos pequeños o medianos sin exigencias de zonas de carga y descarga o de vías de acceso de gran flujo.
4. Permanencia corta de los clientes, por lo cual no disponen de zonas de estacionamiento para vehículos automotores.
5. Bajo o nula generación de empleo.

16.2 Comercio de cobertura municipal o zonal, clase II

Comprende usos comerciales de suministro de bienes o servicios de consumo que cubren demandas especializadas y generales de la comunidad de toda la zona urbana municipal. Se trata en general de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales local o parcelamiento adosados para tal fin o que cubren todo el terreno piso de edificaciones residenciales, o ubicadas en manzanas o barrios comerciales de urbanizaciones o en edificaciones específicamente para el uso comercial.

En general se consideran de bajo impacto ambiental y social, pero de impacto urbano significativo a causa del tránsito y congestión vehicular que pueden generar. En general, estos establecimientos cumplen las siguientes condiciones:

1. Venta de servicios o de bienes al detal en locales especializados para el uso comercial, con exigencias especializadas de vitrinas y botegaje.
2. Funcionamiento de centros profesionales de oficinas o consultorios médicos.
3. Funcionamiento de parqueadero para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas.
4. Por su tamaño, requieren zonas de estacionamiento para clientes y formas variadas de acceso vehicular para carga y descarga de mercancía, así como de otros tipos de





Página 4 de 12

infraestructuras específicas según el tipo de área o servicio comercializado. Por ningún motivo estas edificaciones se pueden desarrollar sobre el espacio público.

- Pueden generar usos complementarios, con formación paulatina de usos o sectores comerciales.
- Deja a medio generación de empleo.

Artículo 17. Área de uso industrial

Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la transformación de materias primas o a la elaboración, ensamblaje y manufactura de productos. De acuerdo con las características y naturaleza del establecimiento industrial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos:

17.1 Industria artesanal, clase I

Son pequeñas fábricas o industrias de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos. En general, se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar o en locales o bodegas independientes, y sus características principales son:
Manufactura artesanal y transformación de productos, con métodos manuales o equipos caseros y baja generación de empleo.

Acostumbrado de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos propios.

No requiere infraestructuras especiales ni genera ruidos, malos olores ni emisiones de efluentes contaminantes, pero, sin embargo, deberá tomar las medidas pertinentes para mitigar los impactos ambientales que produce.

Artículo 18. Área de uso institucional

Son aquellos áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de ciertos tipos de servicios colectivos necesarios para el funcionamiento de la sociedad. Estos servicios son básicamente:

- Asistenciales o de salud
- Educativos
- Administrativos
- Culturales
- De seguridad
- De culto
- Públicos

De acuerdo con su cobertura, los usos institucionales se clasifican de la siguiente manera:

18.1 Usos institucionales locales, clase I

Comprende servicios de primera necesidad y cobertura local (campo de manzanas o barrio), se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida y pueden, generar un menor grado de afectación ambiental, cultural, económica o algunos contaminantes, por lo cual, siempre se considerará de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, deberán cumplir las instalaciones para mitigar este impacto. Los servicios son correspondientes con:

- Asistenciales: Puestos de salud, hospitales, dispensarios, sala-casas y centros comunitarios.
- Educativos: Guarderías y jardines infantiles.
- Administrativos: Notarías y servicios afines de administración pública y privada.
- De seguridad: Puestos de policía.
- De culto: Salas de culto.

18.2 Usos institucionales de cobertura municipal, clase II

Comprende servicios vitales o institucionales que abarcan la cobertura de la jurisdicción de toda la zona urbana Municipal, se desarrollan por lo general en edificaciones especializadas, generan afectación de carácter concentrada en ciertos días o horas, requieren zonas de estacionamiento y pueden generar ruidos o congestión y producir la aparición de otros contaminantes en sus

Calle 10 N.º 5-72 CC. El Guadalupe





ALCALDÍA
de **CHIA**
2014 - 2017

Secretaría de
PLANEACIÓN

Oficina de
COPROGRAMAS TERRITORIALES
Y URBANOS

Página 5 de 13

afectados. Por estas razones, estos usos deben ser incluido social y urbanístico mediante, buscando su impacto ambiental sea bajo. Deberán construir las instalaciones necesarias para mitigar los impactos. Los servicios que corresponden son:

1. Asistenciales: Centros de salud, hospital, clínicas pediátricas, geriátricas y hogares de vejez.
2. Educativos: Escuelas y colegios de educación básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, vocacionales y similares.
3. Administrativos: Edificios destinados a la administración pública municipal en conjunto, centros de atención a usuarios de servicios públicos, terminales de transporte municipal.
4. Culturales: centros o salas culturales, teatros, auditorios, museos y bibliotecas públicas.
5. De seguridad: Estaciones y subestaciones de policía y bomberos.
6. De culto: Centros de culto.

Artículo 58. Programas de vivienda de interés social

Los grados y urbanizaciones de tipo institucional tendrán las mismas afectaciones y categorías mencionadas más el uso residencial. Toda urbanización nueva de estratos 5 y 6 dedicará un 10% del área neta urbanizable a vivienda de interés social. Estos terrenos deberán estar ubicados en un lote adyacente por el propietario dentro del territorio urbano, destinado a vivienda de interés social, según lo establecido por el Banco Municipal Inmobiliario cuando se reglamente.

Artículo 60. Cesiones

60.1 Cesión Tipo A

Cada la función pública del ciudadano el municipio deberá dar prioridad al espacio público sobre los demás usos del suelo, por tanto la cesión tipo A, será la cesión del terreno transferida por el propietario al municipio a título gratuito mediante una escritura de cesión según la normatividad del Banco Municipal Inmobiliario o a quien haga sus veces.

En caso de predios cuyo terreno tipo A sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados, el interesado no lo cederá, pero deberá pagar al Municipio su valor en dinero efectivo, a partir del 70% del valor comercial determinado por un perito evaluador, perteneciente a una junta inmobiliaria debidamente inscrita en la Oficina de Planeación Municipal, por intermedio del Banco Municipal Inmobiliario.

60.2 Cesión Tipo B

Es la parte del predio incorporada por el urbanizador al proyecto, destinada al equipamiento comunitario individual privado. Más o construido, conformándose como espacio público el inmueble privado, destinado por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los terrenos individuales de los habitantes.

Artículo 61. Conformación del Sistema de Áreas Recreativas de Uso Público en Desarrollos por Urbanización

Toda urbanización o parcelación urbana (y rural, destinada a cualquiera de los usos contemplados en el presente acuerdo), comercio, institucional o industrial deberá ceder una proporción de su área con destino a la conformación del sistema de áreas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunitario y zonas públicas complementarias de los sistemas vitales. Estas áreas se denominan "Cesiones Tipo A" en el presente acuerdo. Estas cesiones se reglamentarán según el Banco Municipal Inmobiliario o quien haga sus veces.

61.1 Áreas recreativas de uso público

Las áreas recreativas de uso público están constituidas por los parques, plazas y piscinas, los cuales conforman el "espacio público efectivo". Pueden formar parte de ellas los campos deportivos abiertos, los cuales se reglamentarán según lo establecido por el Banco Municipal Inmobiliario cuando se reglamente.



Gobernación de
Cundinamarca

Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y de servicios de
Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53, Torre
Beneficencia Piso 3, Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

📍 Cundinamarca
📧 @CundinamarcaGub
www.cundinamarca.gov.co



ALCALDÍA
DE CHIA
2014 - 2019

Secretaría de
PLANEACIÓN

Oficina de
DESARROLLO TERRITORIAL
Y PLANEACIÓN

Página 6 de 13

Se considerará urbanización el proyecto que albergue más de 20 habitantes por proyecto y sea perfil, para fines del presente acuerdo, lo cual no será inferior en ningún caso a 4 habitantes por vivienda, en el caso de aparta estudio se considerarán 2 habitantes por unidad.

La cesión se hará de la siguiente forma:

- a. Cesión A: sea como mínimo de 3 metros cuadrados por habitante.
- b. Cesión B: para conjuntos cerrados que tengan reglamento de convivencia o propiedad horizontal, sea como mínimo de 2 metros cuadrados por habitante.
- c. Cesión C: para viviendas abiertas sea de 7 metros cuadrados por habitante.

La anterior es concordancia con el Decreto 1504 de 1996, la cesión tipo A y tipo B conforman el conjunto de elementos constitutivos y complementarios del espacio público que incluyen áreas y elementos de propiedad pública o privada, arborización espacial, mobiliario, que en su localización y condiciones ambientales y paisajísticas serán incorporados como tales y los instrumentos que lo desarrollan, cubiertas, fachadas, paramentos, porticos, arriates, muros, banquetas y cementerios, parques, zonas verdes multigráficas y demás reconocidos en el Decreto 1504 de 1996, según el cual el espacio público de una planeación urbanística residencial, debe ser como mínimo de 15 metros cuadrados por habitante.

Los parques y zonas verdes de uso público no podrán ser sometidos en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y disfrute visual salvo por razones de mantenimiento, mantenimiento excepcional, mantenimiento de distintos tipos de recreación activa y pasiva. En cualquier caso, la transparencia del tratamiento será de un 90% como mínimo.

69.2 Áreas de equipamiento comunal

El equipamiento comunal público está constituido por:

- a. Instalaciones de servicios comunitarios tales como:
 - Escuelas y centros de salud.
 - Centros de atención al menor y al discapacitado, como guarderías y asilos.
 - Salones comunitarios.
 - Centros de atención integral a comunidades.
- b. Instalaciones de servicios de seguridad de la comunidad.
- c. Instalaciones de servicio público.

En el caso de que las urbanizaciones requieran de equipamiento comunal público, el área de cesión correspondiente será entre 1 y 1,5 metros cuadrados por habitante en urbanizaciones residenciales, teniendo en cuenta la densidad de barrio con un mínimo de 4,0 habitantes por vivienda y en aparta estudio (de una sola habitación) de 2,0 habitantes por vivienda.

Las áreas destinadas a equipamiento comunal público deben entregarse al municipio y/o a los requerimientos de los usos apropiados y dotados de los servicios públicos necesarios, de acuerdo con el proyecto aprobado por la Oficina de Planeación o al exceder urbano cuando se crea, entidad ante la cual debe presentar igualmente la licencia para las construcciones previstas y además el visto bueno del Banco Municipal Inmobiliario o quien haga sus veces.

69.3 Zonas de Complementación del Sistema Vial


Este tipo de cesiones tiene por objeto mejorar las condiciones generales, ambientales y paisajísticas de las vías arteriales y locales, especialmente con los siguientes fines:

- a. Superar ancho de aceras, separador, calzadas o vías.
- b. Ceder áreas y ceder ricas.
- c. Estacionamientos públicos.
- d. Franjas arborizadas.



Gobernación de
Cundinamarca

Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y de servicios de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

 @CundinamarcaGub
 CundinamarcaGub
www.cundinamarca.gov.co



ALCALDÍA
DE CHÍA
2014 - 2017

SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

CELEBRO DE
ORGANIZACIÓN TERRITORIAL
Y URBANISMO

Página 7 de 13

El área de cesión correspondiente a la complementación del sistema vial será entre 0.5 y 1 metros cuadrados por habitante en urbanizaciones residenciales, teniendo en cuenta la densidad de diseño con un mínimo de 4.0 habitantes por vivienda.

68.4 Cesión Tipo A en usos diferentes a vivienda

En usos diferentes a vivienda (Comercial, institucional e industrial), la cesión tipo A será del 30 al 35% del área bruta del terreno, teniendo en cuenta la siguiente distribución:

- Áreas recreativas de uso público: 10 a 21%
- Zona de equipamiento comunal: 6 a 7%
- Zona de complementación del sistema vial: 6 a 7%

En zonas de uso múltiple residencial comercial se aplicará proporcionalmente la norma de uso comercial e institucional.

Los decretos reglamentarios de asignación de lotes y zonas específicas urbanas, y/o las normas de urbanización tendrán en cuenta las siguientes normas para la generación de los índices de cesión y de los porcentajes anteriores, asignando un mayor valor mientras más se cumplan estas normas:

- Que las reservas tipo B se integren espacialmente con otras de urbanizaciones vecinas
- Porcentaje alto de áreas de cesión tipo B
- Edos demográficos habitacionales, índices de ocupación, afueras e itinerarios de uso
- Presencia de programas de vivienda de interés social

68.5 Localización de las Áreas de Cesión Tipo A

La localización de las zonas de cesión deberá figurar en los planes oficiales de la urbanización y cumplir las siguientes reglas:

- En primera instancia se hará la coordinación con el Banco Municipal Inmobiliario.
- Que se integren a los terrenos pertenecientes del espacio público, de tal forma que constituyan un conjunto armónico y continuo.
- Que se ubiquen entre vías vehiculares.
- Que no constituyan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas.
- Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inestabilidad u otras limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público. No se aceptará en particular su localización sobre estructuras, redes de drenajes, sistemas de canales y terrenos con pendiente superior a 25%.

Parágrafo 1. En los casos de urbanizaciones pequeñas, las áreas inferiores a 3.000 metros de cesión tipo A y en especial las zonas correspondientes a equipamiento comunal y complementación de la red vial serán cedidas por el urbanizador en dinero al municipio, con el fin de que éste adquiera áreas de espacio público integradas al espacio público generado por otras urbanizaciones. El valor correspondiente se determinará con base en el valor comercial de los terrenos de la urbanización, realizado de acuerdo con las normas vigentes. Adicionalmente, el urbanizador podrá asignar directamente los terrenos equivalentes a sus cesiones en el sitio que indique la Oficina de Planeación del municipio.

Parágrafo 2. El mantenimiento de las zonas recreativas de uso público y de las zonas de equipamiento comunal estará a cargo del urbanizador hasta tanto no sean adecuadas y entregadas al municipio, fecha a partir de la cual el mantenimiento correrá a cargo de este último o de la entidad que delegue.

Artículo 10. Especificaciones Técnicas para Infraestructuras y Servicios Públicos en Desarrollo por Urbanización



Gobernación de
Cundinamarca

Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y de Servicios de
Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53, Torre
Beneficencia Piso 3, Bogotá, D.C. Tel. 749 1335 - 749 1341

@Cundinamarca @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co

La Oficina de Planeación y la Secretaría de Obras Públicas, en coordinación con las respectivas entidades, establecerán las especificaciones técnicas que deben cumplir los obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público.

Toda urbanización, agrupación de viviendas o condominio deberá diseñar un sistema efectivo para la recolección, tratamiento y uso de las aguas lluvias, igualmente deberá diseñar un sistema colectivo de tratamiento de aguas residuales que genere verdaderos de acuerdo con las disposiciones vigentes al respecto.

Artículo 71. Segregación del Espacio Privado en Urbanizaciones

71.1 Aspectos generales

La entidad urbana para poder iniciar el desarrollo por urbanización será de 5 viviendas, con sus respectivas áreas de costo A y B.

La segregación consistirá en la subdivisión del espacio privado o área útil de una urbanización en manzanas o super manzanas y lotes. Las manzanas tendrán una dimensión máxima de una (1) hectárea y las super manzanas cuatro (4) hectáreas de área útil, delimitadas totalmente por vías locales vehiculares de uso público, o parcialmente por otras partes de uso público, salvo en urbanizaciones especiales en que, por razones de riesgo geológico o hidrológico o por limitar con zonas de protección del sistema orgánico o hídrico, no sea posible la delimitación por vías vehiculares por alguna de las costados, a juicio de la Oficina de Planeación. En desarrollo de vivienda de interés social, los muros entre parcelas deberán estar delimitados en uno (1) día de sus costados por vías peatonales, en el caso de loteamiento de predios cuya área sea inferior a la hectárea, el diseño deberá integrarse a los predios vecinos en la forma de manzana o super manzanas y en el caso de áreas agregadas.

La subdivisión de las manzanas o super manzanas en lotes se hará teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1. El diseño debe cumplir con las especificaciones, estándares y requisitos de los niveles de servicios públicos apropiados por la zona correspondiente.
2. Los lotes tendrán acceso inmediato a una o más vías de uso público.
3. Los lotes deben ser claramente distinguibles de los lotes o predios vecinos y de las áreas de uso público.
4. Las dimensiones y forma del lote mínimo permitido, así como la relación de fondo y frente se hará en función de:
 - Uso previsto del lote
 - Tipo de desarrollo residencial: unifamiliar, estándar, multifamiliar.
 - Volumetría permitida
 - Anchos de vías
5. Los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización podrán agruparse, con el fin de producir unidades de propiedad privada más grandes sometidas a diversas formas de propiedad común, tales como propiedades horizontales o condominios. En estos casos se podrá contemplar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para construcción individual posterior, bajo régimen de agrupación.
6. Las dimensiones de las manzanas o supermanzanas y lotes, así como las condiciones de su orientación y desarrollo individual por el sistema de agrupación deberán quedar consignadas en los planos oficiales y en la licencia de urbanización.

71.2 Reglas para la subdivisión urbana

La subdivisión predial y venta de lotes no se podrá realizar si previamente no se ha cumplido por parte del urbanizador las obligaciones estipuladas en la licencia de urbanización. La licencia de urbanización confiere la licencia de subdivisión predial en los términos aprobados.

Los lotes resultantes podrán ser objeto de subdivisión posterior, siempre que ello esté permitido en la licencia o en la norma para el sector y que los lotes resulten tengan acceso a la red vial pública y puedan ser adscritos de acuerdo con las normas vigentes para el área, salvo en los casos en que el terreno segregado sea destinado a espacio público.





En los casos de desarrollo programado, la subdivisión podrá realizarse en la medida en que avancen las obras de urbanización.

La división predial no podrá autorizarse si alguna de las partes resultantes de ella no cumple con el desarrollo por construcción, bien por tratarse de un área no edificable, o por estar total o parcialmente afectada por reservas viarias, de servicios públicos u otros casos.

Los lotes urbanizables localizados dentro del actual perímetro urbano que tengan una superficie inferior a cinco (5) metros cuadrados no podrán ser subdivididos sino en virtud de las normas que regulan el desarrollo por urbanización, de acuerdo con la correspondiente licencia de urbanización.

Los inmuebles no urbanizables ni edificados por haber sido subdivididos o parcelados sin licencia y que no sean objeto de mejoramiento o rehabilitación, podrán ser incluidos en los programas de compra de tierras para destinarse a espacio público.

Artículo 72. Desarrollo por Construcción

El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio urbanizable es objeto de construcción de edificios, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación.

El dimensionamiento y las características de los desarrollos por construcción, así como las licencias correspondientes, deben tener en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

- Capacidad de la red vial existente, tanto en terreno como en ciudad.
- Dotación y características del sistema de áreas recreativas de uso público y del equipamiento comunal.
- Capacidad de las redes de servicios públicos y instalaciones para su ampliación.

Artículo 73. Normas sobre Volumetría en Desarrollos por Construcción

73.1 Altura

Las normas sobre altura de las edificaciones en los distintos sectores al interior del perímetro urbano serán establecidas en los distintos instrumentos, para lo cual se tendrán en cuenta las siguientes razones, generales:

La norma deberá establecer la altura máxima permitida para el sector, junto con las alturas de espacios inferiores o superiores y las causas o motivos que pueden dar lugar a su aprobación, si bien la Oficina de Planeación o el operador urbano podrán regular la altura de edificación por razones de tipo urbanístico o de conveniencia pública.

Las alturas máximas se establecerán para cada sector en función del ancho de las vías, las características de los demás elementos del sistema público y la capacidad de las redes de servicios públicos.

La aplicación de otras normas estará sujeta a la localización de la edificación y al cumplimiento de las demás normas sobre volumetría y ordenamientos. En particular, las alturas no pueden anticiparse lo visual de los cerros orientales y occidentales desde el área urbana central.

Las variaciones en altura para un mismo sector deberán mantener la densidad media permitida para el mismo, mediante el ajuste de las áreas máximas de vivienda permitidas, se establecerá altura de 4 pisos sobre las vías v-1 y v-3 y para el resto del área urbana altura máxima de 3 pisos.

Se considerarán compensaciones por altura cuando se genera mayor área libre que la correspondiente a la zona por cada 1% de área liberada en primer piso, se podrá construir un piso adicional. Si la mayor altura está localizada en la fachada anterior, se deberá dejar un metro adicional de antejardín por cada piso adicional de mayor altura.





ALCALDÍA
DE CHIA
2014 - 2017

Oficina de
PLANEACIÓN

Oficina de
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO

Página 10 de 13

Se podrá construir esteras y arriboles en cualquiera de los frentes urbanos e rurales, cumpliendo con las demás normas técnicas, en el caso de sermientas, el nivel superior de la planta que lo cubre no podrá sobrepasar los 1,20 m. de altura respecto al orden. Ni el sótano ni el sermienta podrán localizarse bajo arriboles y zonas de espacio público.

Las esteras se establecerán en pisos. Se define como altura máxima por piso tres metros, comprendida entre el acabado final del respectivo piso, y el acabado final del piso superior. En caso de construcciones para usos diferentes a vivienda que impliquen mayores alturas máximas (industrias, centros comerciales, etc.) la altura máxima será la equivalente o múltiplo al número de pisos permitidos por tres metros.

7.2.2 Aislamientos

Las normas sobre aislamiento de las edificaciones en los distintos sectores al otorgar el permiso urbano serán establecidas en el presente acuerdo, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes criterios y parámetros generales:

Los aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios construidos en un mismo predio deberán garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación en las edificaciones y en el suelo en general. No obstante, la Oficina de Planeación podrá determinar zonas en que, por razones de conveniencia social, no haya obligatoriedad de dejar aislamientos, siempre en tales casos se deberán implementar estándares de mínimo.

En cada sector se deberá determinar el tipo de edificio o construcción que debe servir de base para establecer los espacios.

Sin perjuicio de las anteriores normas generales, se establecerán los siguientes estándares: Integridad de al espacio entre la fachada exterior y la línea de continuación con la vía o otro tipo de espacio público de uso público (preexistente en este último caso). Aislamiento posterior en el espacio entre la fachada exterior y el predio lindero posterior. Aislamiento lateral en el accidente por los costados laterales de la construcción, contra los predios vecinos. Esto se reglamentará en cada zona.

El acceso, ornamentos y uso de los arriboles e esteras dependerán de las características del sector, la altura y el uso de la edificación. En principio, todos los arriboles deben ser áreas bien empalmadas y dotadas de impermeación elemental, salvo que la norma específica para un sector permita su manejo como áreas duras. Los arriboles o esteras serán obligatorios en todos los sectores con tratamiento de desarrollo, sin importar su uso, salvo en aquellos destinados a vivienda de interés social y/o vivienda popular donde la norma o la licencia de construcción determinara su conveniencia y dimensiones.

Al presentarse condiciones cambiantes de diferente altura, la nueva construcción deberá realizar espacio de altura con su vecina, manteniendo esta altura en una dimensión de 2,00 metros máximo sobre la fachada principal de la edificación, al cambiar de altura, la nueva estructura deberá tener tratamiento defensivo como fachada. Se permitirá la apertura de ventanas en áreas cubiertas si la dimensión de espacio es igual o mayor a 3,00 metros.

7.2.3 Cubiertas

Con el fin de garantizar que en el futuro no se construyan pisos adicionales a los establecidos en el suelo, no se permitirá la construcción de cubiertas planas en placa de concreto. Las cubiertas deberán ser inclinadas, con pendiente mínima de 10% y máxima de 30%; el espacio resultante bajo la cubierta podrá ser utilizado como patio vegetal en el último piso de la construcción.

7.2.4 Otras Normas Volumétricas

Las normas de asignación de volúmenes por los sectores de construcción establecerán las normas específicas para volúmenes, pisos, niveles, fachadas y demás elementos volumétricos de las construcciones.

Calle 10. Nº 8-39 CT. H.C. Cundinamarca



Gobernación de
Cundinamarca

Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y de servicios de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel: 749 1535 - 749 1541

Twitter: @CundinamarcaGob
Facebook: CundinamarcaGob

Artículo 74. Normas sobre equipamiento comunal privado en desarrollos por cesión de área

74.1 Definiciones

Como equipamiento comunal privado se entiende el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, las cuales se pueden agrupar así:

- Recreación: parques, zonas verdes, jardines, piscinas, juegos infantiles, otros.
- Servicios comunales y administrativos: salidas múltiples, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y cobranza, enfermerías y puntos de salud, otros.
- Equipamientos para visitantes, adyacentes a los de la norma y similares, dentro del predio.

Estos áreas se denominan genéricamente como "Zonas Tipo B".

74.2 Proporción y distribución del equipamiento comunal privado

El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos multihabitados, bien sea en edificios o agrupaciones de viviendas, o donde el proyecto tenga más de 1.200 metros cuadrados de superficie, en las proporciones indicadas en el cuadro No. 1.

Cuadro No. 1
CESIONES PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

| USO | PROPORCIÓN DEL ÁREA DE CESIÓN TIPO B |
|---------------|--|
| Residencial | De acuerdo a la relación entre la cesión tipo B, para conjuntos cerrados 8 metros cuadrados por habitante, para conjunto abierto 7 metros cuadrados por habitante. |
| Comercial | 8 a 12 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción |
| Industrial | 5 a 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción |
| Institucional | 8 a 12 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción |

En usos comerciales, institucionales e industriales el área comunal se contabilizará sin incluir puntos tipo, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento interno.

En las edificaciones existentes que no cumplen estas especificaciones no se harán estas exigencias, salvo que se solicite fuerza para ampliación o remodelación.

La distribución de las zonas de cesión tipo B entre los diferentes usos comunales será indicada en el cuadro No. 2, como porcentaje mínimo del área total de cesión.

Cuadro No. 2
DISTRIBUCIÓN DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL
(% de las Zonas de Cesión Tipo B)

| USO | ZONAS VERDES Y RECREATIVAS | SERVICIOS COMUNALES | ESTACIONAM. ADICIONALES |
|---------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|
| Residencial | 20-40 | 10-40 | 10-40 |
| Comercial | 30-40 | 10-30 | 30-40 |
| Industrial | 30-40 | 10-30 | 10-40 |
| Institucional | 30-40 | Max. 30 | 30-50 |

La graduación de las proporciones se fijará en las normas (o en la licencia) teniendo en cuenta factores tales como:

- Tamaño del proyecto (a mayor tamaño mayor proporción)
- Uso e intensidad de uso (a mayor intensidad de uso mayor proporción)



74.2 Localización del equipamiento comunal privado

Página 12 de 13

El equipamiento comunal deberá tener acceso directo desde las áreas comunes o de circulación y deberá estar ubicado en un 50% por lo menos a nivel del terreno o primer piso.

Artículo 75. Estacionamientos en Desarrollos por Construcción

Los estacionamientos son de dos clases:

75.1 Los estacionamientos privados de las unidades residenciales y establecimientos comerciales, industriales o agropecuarios, destinados al uso exclusivo del propietario o usuario.

75.2 Los estacionamientos de servicio al público, destinados al uso de los visitantes de las unidades residenciales o los clientes de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales.

Todo desarrollo por construcción tendrá en cuenta las exigencias de estacionamientos consignadas en el cuadro No. 3.

Las exigencias contempladas en el cuadro podrán ser menores en las zonas de uso mixto y en las zonas de vivienda de interés social y vivienda popular. Se podrá aceptar una menor dotación de estacionamientos para servicios al público en zonas no residenciales, según la naturaleza de uso debidamente justificada por el constructor, especialmente en aquellos negocios o establecimientos que requieren bajo estándares parámetros por el público.

Los estacionamientos de primer nivel deberán estar ubicados en el primer piso o en el sótano o subterráneo. Los de los demás pisos podrán aceptarse de acuerdo con el diseño.

Las dimensiones mínimas de las rampas individuales para vivienda serán de 4.50 m. x 2.20 m. Las zonas comerciales, institucionales e industriales deberán provisionar los respectivos parquímetros para carga y descarga, en número y tamaño proporcional a sus necesidades. En ningún caso se exceptuará parquímetros o áreas para carga y descarga en las zonas de espacio público, ni sobre las vías y obras de dotación urbana.

Cuadro No. 3

ESPECIFICACIONES GENERALES SOBRE ESTACIONAMIENTOS

| USO | ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS | ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PÚBLICO |
|-------------------|---|--|
| Residencial | 1 por unidad | 1 por cada 2 unidades |
| Comercio I | 1 por unidad | 1 por cada 40 m ² de local |
| Comercio II | 1 por cada 80 m ² de construcción | 1 por cada 60 m ² de construcción privada |
| Comercio III | 1 por cada 80 m ² área nets ventas | 1 por cada 80 m ² de construcción privada |
| Industrial | 1 por cada 100 m ² de construcción | 1 por cada 150 m ² de construcción |
| Institucional I | 1 cada unidad | 1 por cada 40 m ² de construcción privada |
| Institucional II | 1 por cada 80 m ² de construcción | 1 por cada 80 m ² de construcción privada |
| Institucional III | 1 por cada 100 m ² de construcción | 1 por cada 80 m ² de construcción privada |

Parágrafo. Los edificios de gran altura de edificios, tales como torres, hoteles, salas de culto y de reunión pública deberán provisionar la construcción mínima de 1 parquímetros por cada 15 áreas existentes.

Artículo 76. Densidades Habitacionales en Desarrollos por Construcción

Las usos permisibles en las áreas con tratamiento de conservación serán las establecidas en los decretos de asignación de usos y en las licencias de construcción, según lo dispuesto en el mapa de ordenamiento urbano que forme parte integrante de este acuerdo. En tal norma:

Podrán establecerse para cada sector las densidades habitacionales, así como la que guarda relación con las normas sobre altura, estacionamientos y equipamiento comunal. Para el establecimiento de las densidades en zonas residenciales se aplicará el Área mínima permitida por unidad de vivienda (AMPV) en:

Calle 10 N° 6 72 CC. El Curatiro
PSX: (021) 864 4444 Ext. 2113, 2114



usos = 400 a 500 m².
 Desde:
 400 a Área urbana básica
 400 a Normas de edificación
 400 a Cuentas por pagar

El área mínima mínima (400) será 50% de la totalidad de superficies de construcción de acuerdo con los siguientes criterios:

En zonas urbanizadas las edificaciones podrán desarrollarse sobre el 40% de una edificación a 25 metros cuadrados (m²), excepto en zonas de vivienda popular o de interés social donde puede ser de 20 m².

En las zonas con tratamiento de edificación podrá ser de 20 a 40 m².

En sistemas de construcción mixta, vertical, horizontal o mixta, dependerá de las condiciones específicas del sector pero no podrá ser inferior a 30 m².

El número de plantas posibles por vivienda también podrá fijarse en los decretos de asignación de lotes urbanos, con el objeto de garantizar el área mínima permitida por decreto. La puntaje K será la siguiente, según el caso:

En vivienda unifamiliar y taller por lotes = 0,14
 En vivienda unifamiliar y taller en agrupación = 0,08
 En vivienda multifamiliar por construcción = 0,0
 En vivienda multifamiliar en agrupación = 0,0
 En vivienda en edificación de uso = 0,004 = 0,0

DEBE TENER EN CUENTA

Para efectos de la urbanización de un predio urbano se le deberá haber aplicado a la propiedad el procedimiento en el Acuerdo 017 de 2000 (POT) y los demás normos que lo complementan y modifican. De otro modo se debe a: Ley 1507 de 2000, Ley 1508 de 2000, Ley 1509 de 2000 y Ley 1510 de 2000.

NOTA: El predio de acuerdo a las mediciones del plano topográfico suministrado presenta un frente de 5,94 y un área de 333,25 m². Por lo tanto su desarrollo permisible es comparable con una vivienda unifamiliar.

Fin de página.

6 IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTAS A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.

6.1 BIENES INMUEBLE

El bien inmueble objeto del presente estudio corresponde a un lote de terreno urbano. De manera concreta el predio en estudio se identifica así:

| DIRECCIÓN PREDIO | MATRÍCULA INMOBILIARIA | CEDULA CATASTRAL |
|------------------------|------------------------|--------------------------------|
| SIN DIRECCION EL ROSAL | 50N-424916 | 251750100000002140064000000000 |

6.2 BIENES MUEBLES

El presente estudio no contempla la valoración de ningún tipo de maquinaria, muebles o enseres. Corresponde de manera única a la valoración inmobiliaria del bien.

Fin de página.



7 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN

INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO

De acuerdo con la petición del solicitante, el objeto del presente informe de avalúo es determinar el valor comercial o de mercado de un Lote de terreno Urbano, el cual las áreas requeridas a valorar corresponden como objeto de adquisición de IDUVI para el desarrollo de obra pública correspondiente a Vías Proyectadas, que corresponde a un área de terreno de: 81,72 m²; con base en las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final para el inmueble ubicado en zona urbana del Municipio de chía, Cundinamarca, con nomenclatura: SIN DIRECCION EL ROSAL costado nor - oriente del municipio, bajo las condiciones físicas, jurídicas, normativas del momento y de mercado que regulan la zona de localización y homogénea de usos.

Fin de página.



8 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

8.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

No se tuvo conocimiento de hechos o elementos que manifestaran efectos de inestabilidad en el área de terreno objeto de estudio.

8.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector y en especial el predio objeto de estudio cuentan con condiciones ambientales aceptables.

8.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Revisados los documentos jurídicos del inmueble y de acuerdo con lo observado en la inspección técnica, el inmueble no posee este tipo de limitaciones.

8.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes o significativos, más allá de los que de manera general se presentan por delincuencia común, en general en Girardot.

8.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.

No se identificaron problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento puedan afectar la comercialización del inmueble en estudio o que puedan generar una limitación al mismo.

Fin de página.



9 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

La localización general del inmueble objeto de estudio en zona nor - oriente del municipio de Chía, Cundinamarca.

La disponibilidad en el sector de redes de servicios públicos básicos y malla vial local completamente definida. La adecuada disponibilidad de transporte público, contando con transporte público tradicional.

La alta consolidación que presenta el sector de localización en donde prácticamente la totalidad de los terrenos se encuentran edificados.

Que el predio en estudio corresponde a un inmueble medianero con frente sobre una única vía pública y con una forma y configuración que permite su aprovechamiento urbanístico.

Que la norma urbanística que aplica al inmueble en estudio y al sector en general, tiene usos múltiples principales de servicios como lo es multifamiliar, en urbanizaciones y condominios y comercio tipo 2 y 3.

El predio de acuerdo a las mediciones del plano topográfico suministrado presenta un frente de 5,94 y un área de 333,25 m². Por lo tanto su desarrollo permisible es comparable con una vivienda unifamiliar.

La topografía totalmente plana del lote de terreno (al igual que el sector de localización en general).

Fin de página.



10 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

10.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En atención al encargo valuatorio y dada la condición del bien en estudio, se hace necesario la aplicación de los siguientes métodos de valoración:

ARTÍCULO 1 (Resolución 620 de 2.008) MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Este método consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables. Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta llegar a las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = (C_t - D) + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos



y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

9. Depreciación Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo.

Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 4.5 $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini

10.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Con el fin de llegar a una adecuada determinación del valor comercial, que le corresponda al inmueble objeto de estudio, se hace uso de dos de las técnicas o métodos señalados en la Resolución N° 620 de 2.008.

Atendiendo que el bien inmueble en estudio corresponde a un predio localizado en tratamiento de consolidación, y corresponde a un sector con una importante dinámica inmobiliaria (bienes en oferta similares), para el presente avalúo comercial se emplea, para la determinación del valor del suelo, el método de comparación o de mercado y para determinar el valor de las construcciones el método de costo de reposición.

10.3 MEMORIA DE CÁLCULOS

Para desarrollar el método comparativo o de mercado se realizó investigación de ofertas existentes de inmuebles, no sometidos a régimen de propiedad horizontal al interior del sector de localización y en sectores aledaños.







Producto de dicha captura de mercado, se obtuvo un total de ocho datos de inmuebles en oferta de venta, los cuales se encuentran consignados en la siguiente tabla. Para determinar el Avalúo del terreno se utilizará el MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, realizando el análisis de la correspondiente investigación de mercado, con el fin de determinar el valor por metro cuadrado de terreno para el inmueble. Se buscan ofertas en la misma zona para no dispersar el estudio de mercado ya que la normativa del predio es aplicable a los predios aledaños al municipio. Dentro de la búsqueda del mercado se encontraron lotes de similares características y proyección de uso.

La búsqueda de mercado se basó en el mismo sector normativo donde se encuentra el predio. Dentro del mercado se encontraron 4 ofertas con misma normatividad y similares al estar ubicados en la zona urbana del municipio de Chía. Así pues, dentro del análisis e interpretación de las ofertas se evidencia que el valor promedio de mercado es de \$ 1.819.109 por metro cuadrado de terreno y se emplean límites entre \$ 1.727.512 y \$ 1.910.706 con una desviación estándar de \$ 91.597 y un coeficiente de variación del 5,04%. Adoptando así un valor de \$ 1.910.000 cercano al límite superior del mercado debido a la ubicación y características físicas como la topografía y área del predio.

ESPACIALIZACION DE LAS OFERTAS



OFERTAS

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | <p>Presupuesto: \$1.000.000.000</p> <p>Edificio en terreno</p>  <p>Presupuesto: \$1.000.000.000</p> | 3 | <p>Presupuesto: \$1.000.000.000</p> <p>Condominio</p>  <p>Presupuesto: \$1.000.000.000</p> |
| 2 | <p>Presupuesto: \$1.000.000.000</p> <p>Edificio en planta</p>  <p>Presupuesto: \$1.000.000.000</p> | 4 | <p>Presupuesto: \$1.000.000.000</p> <p>Edificio en planta</p>  <p>Presupuesto: \$1.000.000.000</p> |



Por otra parte, para la determinación del valor de la construcción, se aplica el método de costo de reposición a nuevo, para lo cual se toma como base un presupuesto de las tipologías constructivas del IGAC:

| DESCRIPCIÓN | COSTO REPOSICIÓN (\$/m ²) |
|---------------------------------------|--|
| MURO DE CERRAMIENTO SIN PAÑETE | \$ 344.781 |
| MURO DE CERRAMIENTO CON PAÑETE Y REJA | \$ 552.837 |

Presupuestos de obra tomados:

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | |

CONCLUSIÓN

De acuerdo con la aplicación de los métodos valuatorios, y en consideración a las características físicas del inmueble y su reglamentación urbanística, se concluyen los siguientes valores unitarios:

| DESCRIPCIÓN | COSTO REPOSICIÓN (\$/m ²) |
|---------------------------------------|--|
| MURO DE CERRAMIENTO SIN PAÑETE | \$ 344.781 |
| MURO DE CERRAMIENTO CON PAÑETE Y REJA | \$ 552.837 |
| TERRENO | \$ 1.910.000 |

10.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

El sector cuenta con un comportamiento alto, un número alto de inmuebles en venta y arrendamiento, a causa de un crecimiento evidente. Causal de un estado de alta oferta y demanda.

10.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización de esta zona se pueden considerar con una tendencia al alza y/o positivas, teniendo en cuenta que es una zona consolidada desde hace bastante tiempo para las actividades comerciales con mezcla de usos residencial,



servicios y dotacionales, así como la dinámica de los últimos años con proyectos de edificaciones nuevas en altura, lo cual ha marcado un proceso de inversión en la zona, determinando un cambio positivo en el valor.

10.6 CONCEPTO DE GARANTÍA (SOLO SI SE HA SOLICITADO)

No ha sido solicitado este concepto

FIN DE PÁGINA.



11 DETERMINACIÓN DE INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

Teniendo en cuenta que la intervención a realizar en el predio es de tipo vial e infraestructura por el proyecto de vía proyectada de la avenida Pradilla en el municipio de Chía, se deben considerar varias variables que afectan al inmueble tanto en su actividad económica como en sus características físicas, tipológicas y morfológicas, y que de acuerdo con:

- Ley 1682/2013, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias".
- Ley 1742/2014, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones".
- Resolución 898/2014, "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013".
- Resolución 00376 – 2024, "Por la cual se adopta y actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones".

Se debe calcular y pagar una indemnización por los daños y perjuicios que sufre el predio durante el proceso y tiempos de la intervención y la cual debe tener dos caracteres; la primera que debe ser precisa, es decir, pagada con anterioridad al traspaso del dominio; la segunda que debe ser justa lo que conlleva que su fijación no se puede presentar de forma abstracta y general, sino que requiere la ponderación de los intereses de la comunidad y del afectado.

De acuerdo al artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, permite incluir en el valor comercial el monto de las indemnizaciones o compensaciones, si estas son procedentes, además en su artículo 37 también señala que el precio de adquisición será igual al valor comercial y a su vez, el valor comercial se determina teniendo en cuenta la reglamentación urbanística, destinación económica, daño emergente y lucro cesante.

Daño emergente: Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial.
Lucro cesante: Ganancia o provecho dejada de percibir por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición. El plazo de los seis meses puede ampliarse de acuerdo con las condiciones y tiempos en los cuales se desarrolle la intervención.



11.1 DAÑO EMERGENTE

Referente al daño emergente se plantearon los siguientes puntos que constituyen un perjuicio al inmueble y que por ende deben ser tenidos en cuenta en el cálculo de la indemnización.

Notariado y Registro

Escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria (naturaleza jurídica de la entidad). Levantamiento de las limitaciones al dominio, en el evento en que sobre el bien objeto de adquisición existan esta clase de restricciones que impidan la transferencia.

Desmontaje, Embalaje, Traslado, y Montaje de Bienes Muebles (No aplica)

Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles, retiro y su embalaje. Traslado a un lugar del mismo municipio o distrito en el que se encuentre el inmueble objeto de adquisición, salvo que no exista oferta inmobiliaria de bienes similares.

Desconexión de Servicios Públicos

Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición.

Gastos de Publicidad (No aplica)

El reconocimiento y pago por los gastos publicitarios ya realizados y que a la fecha de la adquisición estén pendientes por ejecutarse y aquellos gastos publicitarios en los que se deba incurrir para efectuar de informar sobre el nuevo sitio al que se trasladara la actividad comercial.

Arrendamiento y/o Almacenamiento Provisional (No aplica)

Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento.

Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.

Impuesto Predial (0% 4 TRIMESTRE)

Numeral modificado por el artículo 5 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición



total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:

- 1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%
- 2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%.
- 3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%
- 4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%”.

Adecuación del Inmueble de Reemplazo (No aplica)

Corresponde a los pagos que el beneficiario tendrá que realizar para efectos de adecuar el inmueble que compre para reemplazar aquel objeto de adquisición, ajustándolo a las condiciones especiales que requiera. Tiene lugar en los casos en que el inmueble a reemplazar presenta características especiales, que no se encuentran normalmente en los bienes ofrecidos en el mercado inmobiliario, debido a que estas corresponden a los requerimientos propios de una determinada actividad productiva, y que no pueden ser trasladadas al predio de reemplazo.

Adecuación de Áreas Remanentes (No aplica)

Habrá lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos.

Perjuicios Derivados de la Terminación de Contratos (No aplica)

Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido.

Se reconocerá en forma exclusiva para los casos en que el proceso de adquisición predial se adelante por enajenación voluntaria. En caso de expropiación no podrán tasarse perjuicios derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales con terceros, porque según lo previsto por la Ley 9ª de 1989, artículo 26 inciso final, la expropiación constituye fuerza mayor.

Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia. Según la Ley 820 de 2003, artículo 22 numeral 7, el arrendador al dar por terminado anticipadamente el contrato de arrendamiento deberá pagar al arrendatario indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. “Régimen de arrendamiento de vivienda urbana”



CÁLCULOS DAÑO EMERGENTE

| CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO | |
|---|---------------------|
| DERECHO NOTARIAL | |
| COMPRAVENTA (DERECHOS NOTARIALES) | \$ 1.128.663 |
| COPIAS PROTOCOLO (Promedio 10 hojas) | \$ 29.000 |
| COPIA ORIGINAL (Promedio 10 hojas) | \$ 29.000 |
| RECALDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO | \$ 22.100 |
| RECALDO SUPER INTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO | \$ 22.100 |
| RETENCION EN LA FUENTE | \$ 1.580.129 |
| IVA | \$ 214.446 |
| SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL | \$ 3.025.438 |
| DERECHO DE REGISTRO | |
| CERTIFICADO DE LIBERTAD (Opcional) | \$ 11.050 |
| COMPRAVENTA (ACTO CON CUANTIA) | \$ 677.198 |
| SUBTOTAL DERECHO DE REGISTRO | \$ 688.248 |
| IMPUESTO DE REGISTRO | |
| TASA DE ORDENANZA | \$ 7.000 |
| IMPUESTO DE REGISTRO | \$ 812.638 |
| SUBTOTAL IMPUESTO DE REGISTRO | \$ 819.638 |
| TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO | \$ 4.533.324 |
| SERVICIOS PUBLICOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO | |
| CORTE Y SUSPENSION ACUEDUCTO | \$ 31.200 |
| REINSTALACION DEL SERVICIO ACUEDUCTO | \$ 205.000 |
| REINSTALACION DEL SERVICIO ALCANTARILLADO | \$ 205.000 |
| TOTAL DESCONEXION Y REINSTALACION DE SERVICIOS PUBLICOS ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO | \$ 441.200 |
| SERVICIO PUBLICO DE ENERGIA | |
| REINSTALACION DEL SERVICIO (Incluye corte y reinstalación) | \$ 144.700 |
| TOTAL CORTE Y REINSTALACION DE SERVICIO PUBLICO ENERGIA | \$ 144.700 |
| TOTAL DAÑO EMERGENTE | \$ 4.914.224 |

Fuentes:

- Energía:
Página oficial de la entidad de ENEL, prestadora del servicio público de energía en Chía.



| TARIFAS Y COSTOS ESPECÍFICOS POR SERVICIOS DE CONEXIÓN Y COMPLEMENTARIOS VIGENTES DESDE EL 17 DE ENERO DE 2024 SIN IVA | | | | | | | | | |
|--|--|------------------------------|------------------------------|---|---|---|----------------|--|--------|
| Categoría | Cobertura | Tipo | Valor FICHA | Concepto | Destino | Cuentas | | | |
| | | | | | | Descripción | Valor \$ (M) * | | |
| RENTA DE SERVICIO DE CONEXIÓN | FUERA DE SERVICIO DE LA CIUDAD** | Acueducto | 125.000 | RENTA DE SERVICIO DE CONEXIÓN DEL SERVIDOR** Banco Registrado y Comodato | ESTADÍSTICA | Administración | 16.400 | | |
| | | Teléfono | 15.000 | | | Tránsito | 16.400 | | |
| | | Alcance de fibra | 100.000 | | | Administración | 16.700 | | |
| | SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE REDUCIDA*** | Bogotá | Alcance de fibra | | 17.000 | RENTA DE SERVICIO DE CONEXIÓN DEL SERVIDOR** Banco Registrado y Comodato | NO REGISTRADA | Administración | 16.700 |
| | | | Alcance de fibra | | 16.000 | | | Administración | 16.700 |
| | | | Alcance de fibra | | 16.000 | | | Administración | 16.700 |
| | | Bogotá y municipios aledaños | Alcance de fibra | 17.000 | RENTA DE SERVICIO DE CONEXIÓN DEL SERVIDOR** Banco Registrado y Comodato | | SUSCRIBIDA | Administración | 16.700 |
| | | | Alcance de fibra | 17.000 | | | | Tránsito | 16.700 |
| | | | Alcance de fibra | 17.000 | | | | Administración | 16.700 |
| | | | Bogotá y municipios aledaños | Alcance de fibra | | 16.000 | NO REGISTRADA | Tránsito | 16.700 |
| | | | | Alcance de fibra | | 16.000 | | Administración | 16.700 |
| | | | Bogotá y municipios aledaños | Alcance de fibra | | 16.000 | NO REGISTRADA | Tránsito | 16.700 |
| | | | | Alcance de fibra | 16.000 | Administración | | 16.700 | |
| | | | TOTAL CANTIDAD | | | | | RENTA DE SERVICIO DE CONEXIÓN DEL SERVIDOR** | |
| SUMA DE CONTRATACIONES | | | | | | | 112.100 | | |

- Acueducto:
Página oficial de la empresa de EMSERCHIA, prestadora del servicio público de acueducto en Chía.

CORTE:





RESOLUCIÓN No. 14 DE 2024

2 MAR 2024

"POR LA CUAL SE ACTUALIZAN LOS COSTOS DE LA SUSPENSIÓN, EL CORTE, REINSTALACIÓN Y RECONEXIÓN DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO"

LA GERENTE DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE CHIA EMSEERCHIA E.S.P.

En ejercicio de las facultades contenidas por los artículos 311, 365 y siguientes de la Constitución Política, en el artículo 142 de la Ley 142 de 1994, del Acuerdo No. 001 de 1998, y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Resoluciones emitidas por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico - CRA, y

CONSIDERANDO:

- Que el artículo 3 de la Resolución CRA 424 del 2007, compilado en la Resolución 043 de 2021 en el artículo 3.1.3, establece que las personas prestadoras del servicio público domiciliario de acueducto podrán cobrar un cargo por concepto de corte, suspensión, reconexión o reinstalación del servicio, para la recuperación de los costos en que incurran en la prestación del servicio.

- Que el artículo 4 de la Resolución CRA 424 del 2007, compilado en la Resolución 043 de 2021 en el artículo 3.1.4 establece que las personas prestadoras del servicio público domiciliario de acueducto, podrán cobrar por la suspensión del servicio un valor máximo de 1.4% del salario mínimo mensual legal vigente y para la reinstalación del servicio un valor máximo de 1.2% del salario mínimo mensual legal vigente.

- Que el artículo 5 de la Resolución CRA 424 del 2007 compilado en la Resolución 043 de 2021 en el artículo 3.1.5, establece que las personas prestadoras del servicio público domiciliario de acueducto, cuando se trata de actividades de corte y reconexión bajo la tecnología de referencia de lapocanario de la acometida, podrán cobrar por las actividades de corte un valor máximo de 2.4% del salario mínimo mensual legal vigente, y la reconexión hasta un valor máximo 2.2% del salario mínimo mensual legal vigente.

- Que el salario mínimo mensual legal vigente para el año 2024, establecido por el Gobierno Nacional mediante Decreto No. 2242 de 22 de diciembre de 2023 es CIN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS M.C.TE. (\$1.300.000)

En mérito de lo expuesto,


RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar los siguientes costos por concepto de suspensión, corte, reinstalación y reconexión del servicio de acueducto.

| Actividad | Salario Mínimo Mensual legal vigente año 2024 | % Máximo | Costo 2024 |
|---------------|---|----------|------------|
| Suspensión | \$1.300.000 | 1.4% | \$18.200 |
| Reinstalación | \$1.300.000 | 1.2% | \$15.600 |
| Corte | \$1.300.000 | 2.4% | \$31.200 |
| Reconexión | \$1.300.000 | 2.2% | \$28.600 |



2 / 2 - 100% + [] []

 0149

ARTICULO SEGUNDO: Los costos descritos en el artículo anterior, se reajustarán anualmente según el incremento realizado al salario mínimo mensual legal vigente, de acuerdo a lo expuesto en la resolución 424 del 2007.

ARTICULO TERCERO: En el caso de corte y reconexión especial del servicio público de acueducto, y de requerirse la realización de obras excepcionales adicionales que impliquen la ruptura de pavimento, de asfalto, de concreto, de ladrillo o de baldosa, o cualquier otro material, así como la reposición de estos materiales, para llevar a cabo el corte o la reconexión, aún será posible realizar estos trabajos en los siguientes casos:

1. Cuando se trate de suscriptores o usuarios contra los cuales haya iteración en firme, como consecuencia de haberse conectado fraudulentamente al servicio, pese a encontrarse suspendido o cortado; y
2. Cuando se proyecta el corte del servicio por mutuo acuerdo entre la empresa y el suscriptor o usuario y los costos sonoten a EMSERCHIA E.S.P. llevar a cabo el mismo.

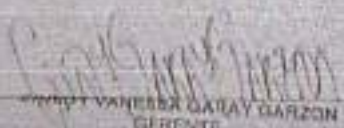
En cualquiera de los casos anteriores, EMSERCHIA E.S.P. calculará el costo asociado a dicha operación tomando en cuenta los costos unitarios de cada actividad que se desagregarán en costos de mano de obra, en costos de herramientas y equipos, en costos de transporte de herramientas, equipo, materiales y escombros, así como el componente de administración, impuestos y fineses de hasta el veinte por ciento (20%). En estos casos, se dejará constancia en documento que estará a disposición del suscriptor o usuario.

ARTICULO TERCERO: Publicar en un periódico de amplia circulación local y la página web, los costos fijados mediante la presente resolución, dando cumplimiento al artículo 7 de la Resolución CRA 424 de 2007.

ARTICULO CUARTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Cúcuta, Cundinamarca, a los


VANESSA GARAY GARZON
GERENTE

Resolución 000014 de 2014, Expedida en Cúcuta, Cundinamarca, el día 14 de mayo de 2014.
Resolución 000014 de 2014, Expedida en Cúcuta, Cundinamarca, el día 14 de mayo de 2014.

AGENCIA LOGÍSTICA Y SERVICIOS CUNDINAMARCA

AGENCIA LOGÍSTICA Y SERVICIOS CUNDINAMARCA

AGENCIA LOGÍSTICA Y SERVICIOS CUNDINAMARCA





CONEXIÓN:

RESOLUCIÓN 004 DE 2024
12 JUL 2024

"POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS VALORES QUE LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE CHIA - EMSERCHIA E.S.P., COBRARÁ A LOS USUARIOS POR CONCEPTO DE OPERACIONES Y PROCEDIMIENTOS EN LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, ASEO Y OTROS SERVICIOS ESPECIALES"

Que de conformidad con el artículo 21 de Decreto 302 de 2000, el costo de reparación o reposición de las acometidas y medidores estará a cargo de los suscriptores o usuarios, por ser inmuebles por adhesión.



Que el artículo 1.2.1 Definiciones de la Resolución 343 del 2021, establece:

- > **Costos Directos de Conexión:** Son los costos en que incurre la persona prestadora del servicio de acueducto o alcantarillado para conectar un inmueble al sistema o red de distribución existente, por concepto de medidor, materiales, accesorios, mano de obra y demás gastos necesarios. También se deben considerar como Costos Directos de Conexión los no directos inherentes, restauración de vías y del espacio público deteriorado por las obras de conexión, así como los estudios particularmente complejos, en caso de presentarse. En todo caso, sólo se podrán incluir los costos directos relacionados con la conexión por primera vez de un inmueble o grupo de inmuebles.
- > **Costos de vinculación:** Son los que se generan por vincular al sistema de facturación a la persona prestadora de servicios públicos solicitante. Son los necesarios para modificar el sistema de facturación existente de la persona prestadora a la cual se asocia la vinculación. Entre otros, sólo se cobrarán por una vez y no podrán incluir valores como primas o derechos de vinculación, entre otros.
- > **Aportes de Conexión:** Son los pagos que realiza el suscriptor o suscriptor potencial para conectar un inmueble por primera vez, o para cambiar el diámetro de la acometida, al sistema o red existente. Entre otros, comprenden por los costos directos de Conexión y por los Cargos por Expansión del Sistema.

Que el artículo 2. Capítulo 1. Definiciones del Decreto 2901 del 20 de diciembre de 2013 define:

- > **Residuo sólido:** Es cualquier objeto, material, sustancia o elemento principalmente sólido resultante del consumo o uso de un bien en actividades domésticas, industriales, comerciales, institucionales o de servicios, que el generador presenta para su recolección por parte de la persona prestadora del servicio público de aseo. Igualmente se considera como residuo sólido: aque, proveniente del barrido y limpieza de áreas y vías públicas, corte de césped y poda de árboles. Los residuos sólidos que no formen características de peligrosidad se evidencian en aprovechables.
- > **Residuo sólido aprovechable:** Es cualquier material, objeto, sustancia o elemento sólido que se tiene valor de uso para quien lo genera, pero que no constituye un subproducto derivado de su explotación o un proceso productivo.
- > **Residuo sólido especial:** Es todo residuo sólido que, por su naturaleza, composición, tamaño, volumen y peso, necesidades de transporte, condiciones de almacenamiento y disposición, no puede ser recolectado, manejado, trasladado o dispuesto normalmente por la persona prestadora del servicio público de aseo. El precio del servicio de recolección, transporte y disposición de los residuos sólidos especiales será acordado entre la persona prestadora y el usuario, en función de los que sean objeto de regulación del Sistema de Gestión Proceajama.
- > **Residuo sólido ordenado:** Es todo residuo sólido de características no peligrosas que por su naturaleza, composición, tamaño, volumen y peso de recolectado, manejado, trasladado o dispuesto normalmente por la persona prestadora del servicio público de aseo. El precio del servicio de recolección, transporte y disposición de los residuos sólidos ordenados será acordado entre la persona prestadora y el usuario, en función de los que sean objeto de regulación del Sistema de Gestión Proceajama.

4. Solemnemente se lequiere artículo del Decreto 2901 del 20 de diciembre de 2013 se han:

CHIA   www.emserchia.gov.co | Calle 11 # 17-00 | BOGOTÁ, D.C. | 312 0411 0000



Gobernación de Cundinamarca

Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y de servicios de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 1. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

"POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS VALORES QUE LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE CHIA - EMERCHIA E.S.P. COBRARÁ A LOS USUARIOS POR CONCEPTO DE OBRACIONES Y PROCEDIMIENTOS EN LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, ASEO Y OTROS SERVICIOS ESPECIALES"

Que, el Artículo 511 de Estatuto Tributario, establece que "Los responsables del impuesto sobre las ventas deberán entregar factura o documento equivalente"

Que, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, DIAN, mediante la Resolución 010, del 6 de febrero de 2018, modificada por las Resoluciones 062 de 2018 y 003 del 3 de enero de 2019, estableció los Contribuyentes y plazos para Facturar electrónicamente.

Que, el Parágrafo cuarto, del Artículo 476-1 del Estatuto Tributario Colombiano, establece que "El sistema de facturación a que se refiere el presente artículo será aplicable a otras operaciones que determine la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN)".

En mérito de lo expuesto anteriormente.

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO – SERVICIOS EXCLUIDOS DEL IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS. Los costos de las operaciones, procedimientos y/o servicios complementarios de acueducto, alcantarillado, aseo y otros servicios especiales se establecieron con base en un análisis de precios con los siguientes resultados:

Servicios Excluidos del Impuesto sobre las Ventas (IVA), en aplicación de la Ley 142 de 1994 de acuerdo con las definiciones contenidas en los artículos 14.22, 14.23 y 14.24. Adicionalmente lo establecido en el numeral 12 del artículo 476, del Estatuto tributario. "Se exceptúan del impuesto los siguientes servicios y los bienes relacionados igualmente a continuación: ... 12. El agua para la prestación del servicio público de acueducto y alcantarillado, los servicios públicos de recolección de basuras. En ese orden de ideas, el siguiente es el listado de los bienes y servicios excluidos del IVA y cuyo costo se mostrará directamente en la factura de servicios públicos, con excepción de la venta de Agua en hidrante, la cual se facturará independiente en el módulo de Facturación General del Área Financiera.

| DESCRIPCIÓN | UNIDAD | COSTO |
|--|----------------|------------|
| Venta de Agua en hidrante por metro cúbico | m ³ | \$ 11,800 |
| *Costo de recuperación por pérdidas técnicas (d/m ³) | m ³ | \$ 1,098 |
| Costos de Conexión Acueducto | Un | \$ 205,000 |
| Costos de Conexión Alcantarillado | Un | \$ 205,000 |
| Costos de Conexión -Supervisión Acueducto y/o Alcantarillado | Un | \$ 234,000 |
| Costos de Conexión -Supervisión por Unidad Proyectos Acueducto y/o Alcantarillado | Un | \$ 185,000 |
| Costo de Investigación por irregularidad | Un | \$ 469,000 |
| Costo de Investigación por reconexión no autorizada y/o suministro a un tercero sin autorización | Un | \$ 213,000 |
| Mera operación | Un | \$ 25,000 |
| Instalación de medidor de 1/2" equipado y preequipado primera vez | Un | \$ 98,000 |
| Instalación de medidor de 3/4" equipado y preequipado primera vez | Un | \$ 98,000 |
| Instalación de medidor de 1" equipado y preequipado primera vez | Un | \$ 113,000 |
| Instalación de macromedidor de 1 1/2" primera vez | Un | \$ 302,000 |
| Instalación de macromedidor de 2" primera vez | Un | \$ 353,000 |



ALCALDÍA DE CHIA



EMERCHIA E.S.P.

www.emercho.gov.co

Cofe II # 17-00

FAX (601)4926464



Gobernación de
Cundinamarca

Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y de servicios de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53, Torre Beneficencia Piso 3, Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1543

📍 Cundinamarca 📍 Cundinamarca
www.cundinamarca.gov.co

*El costo de recuperación por pérdidas técnicas (\$/m²) dependerá del valor de venta de la EAAB.

Los costos de conexión de acueducto y alcantarillado mencionados en la tabla anterior no incluyen el costo del medidor, materiales y mano de obra que se requieran para la conexión de los servicios.

| COSTO DEL MEDIDOR PARA ACOMETIDAS NUEVAS | VALOR |
|---|---------------|
| Volumétrico DN15 (1/2") | \$ 287,980 |
| Volumétrico equipado DN15 (1/2") | \$ 937,720 |
| Volumétrico DN20 (3/4") | \$ 431,970 |
| Volumétrico equipado DN20 (3/4") | \$ 1,074,570 |
| Ultrasónico DN15 (1/2") | \$ 1,243,550 |
| Ultrasónico DN20 (3/4") | \$ 1,963,500 |
| Ultrasónico DN25 (1") | \$ 3,272,500 |
| Ultrasónico DN40 (1 1/2") | \$ 3,927,000 |
| Ultrasónico DN50 (2") | \$ 6,545,000 |
| Ultrasónico, DN 80 (3") | \$ 7,854,000 |
| Ultrasónico, DN 100 (4") | \$ 10,472,000 |
| Módulo LORA 915 MHz | \$ 649,740 |

11.2 LUCRO CESANTE

Sobre el bien no aplica el cálculo de lucro cesante, por tanto, no hay evidencia de contrato de arrendamiento o actividad comercial sobre el bien por un tiempo mayor a 6 meses, tampoco se suministraron contratos celebrados o que se encuentren vigentes.

NOTA IMPORTANTE: El cálculo realizado comprende únicamente a la franja de terreno que se va a intervenir. Después de analizadas todas las variables, se concluye que únicamente podemos calcular el daño emergente y no el lucro cesante, puesto a que no existe un lucro comercial en la actualidad.

FIN DE PÁGINA.



12 AVALÚO COMERCIAL

12.1 INMUEBLE VALORADO

Lote de terreno urbano y construcciones anexas, el cual las áreas requeridas a valorar corresponden como objeto de adquisición de IDUVI para el desarrollo de obra pública correspondiente a Vías Proyectadas, que corresponde a un área de terreno de: 81,72 m², teniendo en cuenta la segregación del valor de acuerdo con las áreas de actividad normativas permitidas.

12.2 FECHA DEL INFORME

Diciembre de 2024.

12.3 CUADRO DE VALOR

| NO | TIPO PREDIO | ÁREA/UND | UN D | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|---------------------------------------|----------|----------------|----------------|-----------------------|
| ÁREA AFECTADA TERRENO - 50N-424916 | | | | | |
| 1 | SIN DIRECCION EL ROSAL | 81,72 | m ² | \$ 1.910.000 | \$ 156.085.200 |
| TOTAL TERRENO | | | | | \$ 156.085.200 |
| CONSTRUCCIONES | | | | | |
| 1 | MURO DE CERRAMIENTO SIN PAÑETE | 12,47 | ml | \$ 109.000 | \$ 1.359.230 |
| 2 | MURO DE CERRAMIENTO CON PAÑETE Y REJA | 5,48 | ml | \$ 176.000 | \$ 964.480 |
| TOTAL CONSTRUCCIÓN | | | | | \$ 2.323.710 |
| VALOR TOTAL | | | | | \$ 158.408.910 |

12.4 VALOR EN LETRAS: CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS M/CTE.




12.5 COSTO INDEMNIZACION DAÑO EMERGENTE

| COSTO INDEMNIZACION DAÑO EMERGENTE | | |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| DESCRIPCION | VALOR TOTAL | |
| SIN DIRECCION EL ROSAL | VALOR GLOBAL | \$ 4.914.224 |
| VALOR TOTAL | | \$ 4.914.224 |

CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO M/CTE.

NOTA: De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015) y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente *valúo comercial* tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,


EDWIN FERNANDO AYERBE JARA
AVALUADOR
R.A.A. AVAL-82390229

FIN DE PÁGINA.



13 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Que la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, no tiene interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas. Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

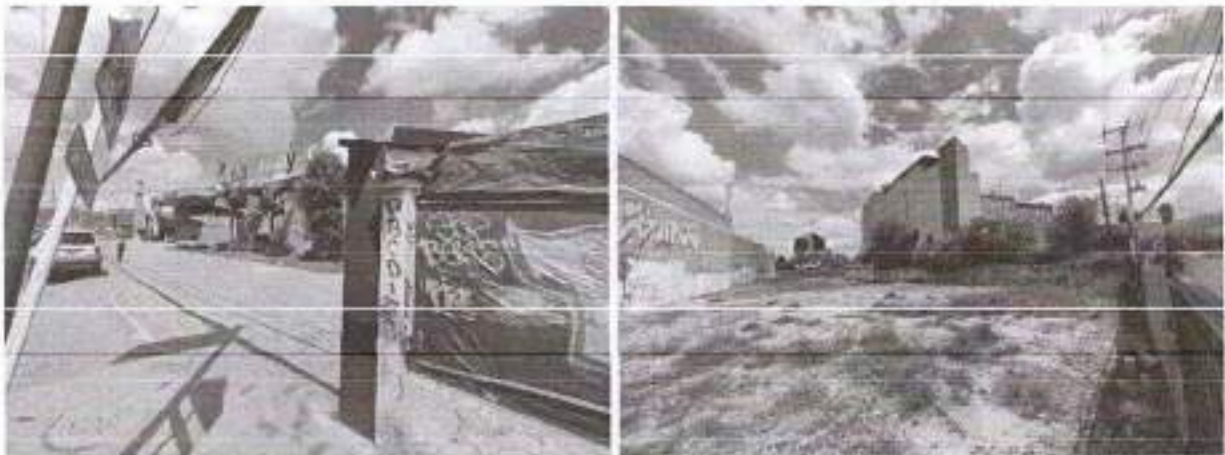
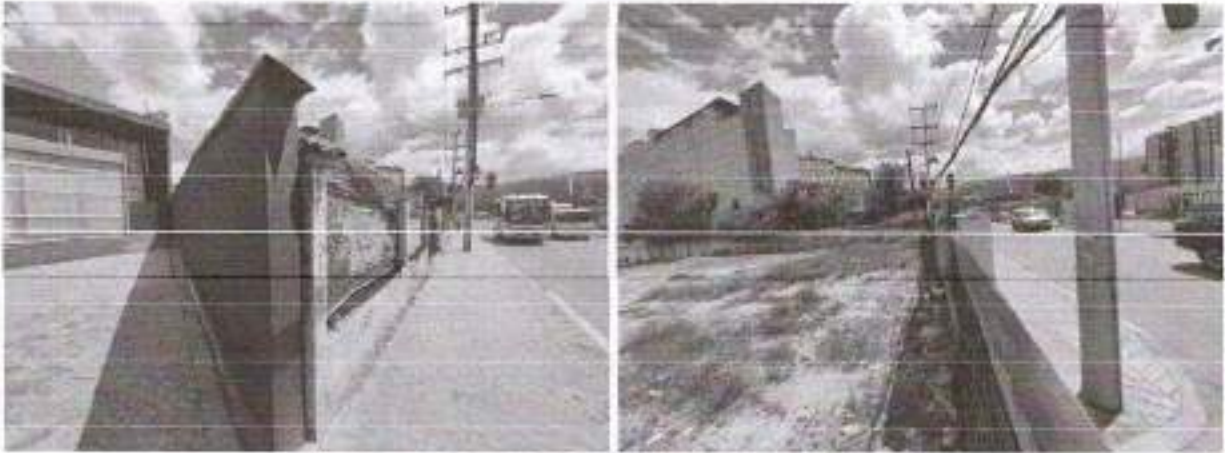
El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) y de acuerdo con los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

Fin de página.



14 REGISTRO FOTOGRAFICO









Fin de página.



Gobernación de
Cundinamarca

Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y de servicios de
Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre
Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1333 - 749 1341

 @Cundinamarca
 Cundinamarca/col
www.cundinamarca.gov.co

15 ACREDITACIONES



Web de Transición: 23702663



Web: www.raa.org.co



Web: www.ana.org.co

Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
NIT 900786616-0

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificatoria: con la Cédula de ciudadanía No. 82390229, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-80380220.

Al momento de expedición de este certificado al registró del señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción:
01 Feb 2017

Regimen:
Regimen de Transición

Fecha de actualización:
30 Feb 2025

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción:
01 Feb 2017

Regimen:
Regimen de Transición

Fecha de actualización:
30 Feb 2025

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción:
01 Feb 2017

Regimen:
Regimen Académico

Página 1 de 5



Gobernación de Cundinamarca

Agencia Logística de gestión inmobiliaria y de servicios de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53 Torre Beneficencia Piso 3, Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

[Facebook](#) [Twitter](#) [Instagram](#) [LinkedIn](#)

www.gob.cundinamarca.gov.co



Form de Validación: 83722049



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción:
05 Jun 2018

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción:
01 Feb 2017

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción:
08 Ago 2017

Regimen:
Regimen de Transición

Fecha de actualización:
20 Feb 2023

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, campers, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción:
01 Feb 2017

Regimen:
Regimen de Transición

Fecha de actualización:
20 Feb 2023

Regimen:
Regimen Académico





RN de Validación: 16790690



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Página 3 de 5





PDF de Validación: 82394242



Fecha de inscripción:
05 Jun 2019

Regimen:
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0620, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 10 de Noviembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0406, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 30 de Noviembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0010, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0276, vigente desde el 05 de Junio de 2021 hasta el 04 de Junio de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 57 # 44 A - 21
Teléfono: 3114779047
Correo Electrónico: edwinayerbe@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecto - Universidad de la Salle,
Especialización en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas,
Especialista en Gerencia de Proyectos- Universidad Piloto de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 82390229

El(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Página 4 de 5





PIN de validación: b1a20a4d



<http://www.raa.org.co>



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1a20a4d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:











Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5



Gobernación de
Cundinamarca

Agencia Logística de gestión Inmobiliaria y de servicios de
Condominios Sede Administrativa Calle 26 #51-53, Torre
Benficcencia Piso 3, Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

NORMAS DE ENAJENACIÓN ADMINISTRATIVA

LEY 388 DE 1997

CAPITULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

Artículo 58. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en asentamientos humanos ilegales consolidados y asentamientos humanos precarios, en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo, la legalización de asentamientos informales con mejoras o construcciones con destino habitacional y la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin;
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;"
- d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;
- e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
- f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;
- g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;
- h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
- j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
- k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;
- l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;
- m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."

Artículo 59. Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades."

Artículo 60. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial.
El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."

Artículo 61. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

No obstante, lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Parágrafo 1º. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

Parágrafo 2º. Para todos los efectos de que trata la presente ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

Parágrafo 3º. Los ingresos obtenidos por la venta de inmuebles por medio del procedimiento de enajenación voluntaria descritos en el presente artículo no constituyen renta ni ganancia ocasional.

CAPITULO VIII

Expropiación por vía administrativa

Artículo 63. Motivos de utilidad pública. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la presente ley.

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el capítulo VI de la presente ley.

Artículo 64. Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.



la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera de comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición será nula de pleno derecho.

ARTICULO 14. Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13 de la presente Ley

Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente.

ARTICULO 15. El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto Agustín Codazzi o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos - valores, o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el Representante Legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas del pago del precio serán las previstas en el artículo 29.

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Facultase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

ARTICULO 16. Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los

inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.

ARTICULO 17. Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuenta del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

ARTICULO 20. La expropiación, por motivos enunciados en el artículo 10 de la presente ley, procederá:

1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15. de la presente ley.
2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.
3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfijación del edicto.

ARTICULO 21. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, so pena de incurrir en causal de mala conducta. Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 3° del artículo 25 de la presente ley. El representante legal obtendrá las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que represente. Cuando la expropiación sea ordenada por una entidad territorial o un área metropolitana, no se requerirá la expedición de una ordenanza o acuerdo.

Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su notificación.

ARTICULO 22. Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, éste se entenderá negado, y quedará en firme el acto recurrido. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelva el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de caducidad de cuatro (4) meses de la acción de restablecimiento del derecho empezará a correr a partir del día en el cual quede en firme el acto recurrido.

Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente ley procederán las acciones contencioso-administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en única instancia. ~~En estas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. El proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia.~~

Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente.

Y DEMÁS NORMAS QUE COMPLEMENTEN, ADICIONEN O MODIFIQUEN.

NORMAS DE ENAJENACIÓN ADMINISTRATIVA

LEY 386 DE 1997

CAPITULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

Artículo 58. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en asentamientos humanos ilegales consolidados y asentamientos humanos precarios, en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo, la legalización de asentamientos informales con mejoras o construcciones con destino habitacional y la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin;
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;"
- d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;
- e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
- f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;
- g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;
- h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
- j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
- k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;
- l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;
- m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."

Artículo 59. Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades."

Artículo 60. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."

Artículo 61. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

No obstante, lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Parágrafo 1º. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

Parágrafo 2º. Para todos los efectos de que trata la presente ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

Parágrafo 3º. Los ingresos obtenidos por la venta de inmuebles por medio del procedimiento de enajenación voluntaria descritos en el presente artículo no constituyen renta ni ganancia ocasional.

CAPITULO VIII

Expropiación por vía administrativa

Artículo 63. Motivos de utilidad pública. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la presente ley.

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el capítulo VI de la presente ley.

Artículo 64. Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

Artículo 65. Criterios para la declaratoria de urgencia. De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

Artículo 66. Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlos, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

Artículo 67. Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

Parágrafo 1º. El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

Parágrafo 2º. El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 68. Decisión de la expropiación. Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria

contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.
4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriada, en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.
5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

Artículo 69. Notificación y recursos. El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

Artículo 70. Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa; Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.
2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el

efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.

3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.

4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.

5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes, transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

Artículo 71. Proceso contencioso administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.

2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.

3. ~~No podrá solicitarse la suspensión provisional del acto que dispuso la expropiación por vía administrativa.~~

4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma, en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.

5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesario practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no haya apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.

6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio.

7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare la nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:

a) La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;

b) La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución de la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual sólo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si los valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta debe pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;

c) La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial la titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración no haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado. Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia;

d) La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya lugar a

reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni al registro de la sentencia de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.

8. Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

Artículo 72. Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa. El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

LEY 9 DE 1989

CAPITULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

ARTICULO 9o. El presente Capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales.

ARTICULO 10. Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de Inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
- d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;
- e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
- f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;

- g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;
- h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
- j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
- k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;
- l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;
- m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

ARTICULO 11. Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989.

Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades

ARTICULO 12. Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa

ARTICULO 13. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga

la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera de comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición será nula de pleno derecho.

ARTICULO 14. Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13 de la presente Ley

Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente.

ARTICULO 15. El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto Agustín Codazzi o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos - valores, o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el Representante Legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas del pago del precio serán las previstas en el artículo 29.

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Facultase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

ARTICULO 16. Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los

inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.

ARTICULO 17. Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuenta del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

ARTICULO 20. La expropiación, por motivos enunciados en el artículo 10 de la presente ley, procederá:

1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15, de la presente ley;
2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados,
3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfijación del edicto.

ARTICULO 21. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, so pena de incurrir en causal de mala conducta. Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 3° del artículo 25 de la presente ley. El representante legal obtendrá las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que represente. Cuando la expropiación sea ordenada por una entidad territorial o un área metropolitana, no se requerirá la expedición de una ordenanza o acuerdo.

Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su notificación.

ARTICULO 22. Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, éste se entenderá negado, y quedará en firme el acto recurrido. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelva el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de caducidad de cuatro (4) meses de la acción de restablecimiento del derecho empezará a correr a partir del día en el cual quede en firme el acto recurrido.

Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente ley procederán las acciones contencioso-administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en única instancia. ~~En estas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. El proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia.~~

Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente.

Y DEMÁS NORMAS QUE COMPLEMENTEN, ADICIONEN O MODIFIQUEN.